

Transaktionskostnader vid fastighetsköp

Emma Kööping
Charlotte Olsson

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 03/5074 SE



Avdelningen för
Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund
Sverige



**LUNDS TEKNISKA
HÖGSKOLA**
Lunds universitet

Department of
Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University
P O Box 118
SE-221 00 Lund
Sweden

Transaktionskostnader vid fastighetsköp

Transaction costs when buying real estate

Examensarbete på D-nivå utfört av / Master of Science's Thesis by
Emma Kööping, Charlotte Olsson
Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Opponent / Opponents
Martin Kjellman, Magnus Åkesson

Handledare / Supervisor
Cecilia Mildner, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola
Carl-Magnus Willert, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Examinator / Examiner
Cecilia Mildner, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola

Sökord: fastighet, transaktionskostnad, fastighetsköp, transaktionskostnadsteori

Keywords: real estate, transaction cost, acquisition of real estate, transaction cost theory

Förord

Detta examensarbete har inneburit en hel del svårigheter. Den största svårigheten har bestått i att det inte finns något direkt skrivet om transaktionskostnader vid fastighetsköp vilket innebar att vi fick starta från noll och ändra det ursprungliga syftet. Ett par gånger under den första månaden var vi beredda att ge upp men tack vare våra handledare, som i början var de enda som trodde på examensarbetet, fortsatte vi att arbeta. Vi instämmer i vad en av våra handledare sa till oss efter ett möte: ”Ni verkar alltid så uppgivna när ni kommer hit men när ni går härifrån är ni glada igen.”

Vi vill tacka våra handledare, Cecilia Mildner och Carl-Magnus Willert, på Avdelningen för Fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola. Dessutom vill vi tacka alla de personer som vi har intervjuat och som under arbetets gång ställt upp på att besvara upprepade telefonsamtal och mail.

Sist men inte minst vill vi tacka våra klasskamrater som skrivit examensarbete på L under höstterminen för trevligt sällskap. Vi saknar till och med stunderna av bråk om vems tur det är att brygga och köpa kaffe.

Lund i december 2002

Emma Kööping

Charlotte Olsson

Sammanfattning

Det som gett upphov till examensarbetet är hypotesen att fastighetsbolag har fler moment och högre kostnader i samband med köp av fastighet än vad de själva hänför till transaktionen. Syftet med examensarbetet är därför att få en indikation av hur höga transaktionskostnaderna generellt sett är vid köp av fastighet.

För att identifiera de olika moment som kan förekomma i samband med fastighetsköp har i denna rapport intervjuer med fastighetsbolag utförts. Uppfattningen huruvida de olika momenten är förknippade med kostnader varierar. Kostnader som stämpelskatt och pantbrevsuttag är tydliga och ses därför av de intervjuade personerna som transaktionskostnader. Andra kostnadsmoment som kan förekomma i samband med köp av fastighet är marknadsanalys, hitta en intressant fastighet att köpa, värdering, besiktning, övertagande av lån, avvecklande av befintliga drift- och skötselavtal, ansökan om förvärvstillstånd, bildande av dotterbolag att placera fastigheten i, kontraktskrivning, övertagande av personal, hyresgästanpassning, byggnadsanpassning och införande av hyreskontrakt i administrationssystemet.

Vidare framkom av intervjuerna att transaktionskostnaderna anses vara låga och att de är nödvändiga eftersom det i affärsverksamheten ingår att köpa fastigheter. Dessutom framkom att kostnader som uppkommer efter tillträdet ses som kostnader att hänföra till förvaltningen.

De kostnadsmoment som har framkommit genom intervjuerna har sammanställts i en transaktionskostnadsmodell. Transaktionskostnadsmodellen har utgjort ett verktyg för genomförandet av en fallstudie där kostnaderna i samband med ett specifikt fastighetsköp undersökts. De kostnader som tillkom utöver transaktionskostnadsmodellen var följande: beslutsfattande, kontroll av lagkravsuppfyllande, tecknande av drift- och skötselavtal, information till personal om köpet, införande av mediaförbrukning i datasystem och kontroll av varje lägenhets standard.

Resultatet av fallstudien har analyserats i ett försök att få en generell bild av hur höga transaktionskostnaderna är vid fastighetsköp. Den slutsats som har kunnat dras är att transaktionskostnaderna är relativt sett högre vid lägre köpeskillingar än vid högre köpeskillingar. Dessutom kan hypotesen att fastighetsbolag har fler moment och högre kostnader i samband med köp av fastighet än vad de själva hänför till transaktionen verifieras.

Abstract

The fundamental point of this essay is the concept that real estate companies have more and higher transaction costs when buying real estate than they today classify as such costs. The purpose of this essay is therefore to get an indication of how high these transaction costs in general are, when buying real estate.

In order to identify the different elements in the transaction process when buying real estate, we interviewed people working at real estate companies. To what extent the different elements in the transaction process are associated to a cost vary between the companies. Costs like stamp duty is legible and is therefore classified as a transaction cost by all the interviewed people. Other elements that may occur when buying real estate are market analyses, finding an interesting real estate to buy, valuating the property, inspection of the property, taking over loans, liquidate existing operation-and-management contracts, applying for permission to buy the property, forming an subsidiary company where to place the property, writing a contract, taking over staff, tenant adjustments, building adjustments and inserting the tenant contracts in the administration system.

The interviews show that the transaction costs are considered to be low and that they are necessary because it is a part of buying real estate. Other opinions that have come to the fore are, that costs that appear after the admission are considered as maintenance costs.

The transaction costs that have come to light during the interviews have been put together in a model, that we call the Transaction Cost Model. The model has been used as a tool when applied to the case, where the costs related to a specific acquisition have been examined. The costs that have been added to the Transaction Cost Model are the following: decision making, checking that the company are complying legal requirements, establishing contracts considering operation- and-management, informing staff about the acquisition, insertion in the computer system of the electricity, heat and water consumed and checking the standard of every flat.

The result of the case has been analysed in an attempt to get a general picture of how high the transaction costs are, when acquiring real estate. The conclusion that has been possible to come to is that the transaction costs are relatively higher on lower acquisition prices than on higher. The concept that real estate companies have more and higher transaction costs when buying real estate than they are classifying to the transaction, can be verified.

Innehållsförteckning

1	INLEDNING	11
1.1	OMFATTNING OCH MÅLGRUPP	11
1.2	HYPOTES	11
1.3	SYFTE	11
1.4	TRANSAKTIONSKOSTNADER	11
1.5	AVGRÄNSNINGAR	11
1.6	DISPOSITION	13
2	METOD	14
3	KÄLLKRITIK	16
4	WILLIAMSONS TRANSAKTIONSKOSTNADSTEORI	17
4.1	WILLIAMSONS TEORI	17
4.2	SAMMANFATTNING	21
4.3	SLUTSATS	22
5	FASTIGHETSKÖPET UR EN JURIDISK SYNVINKEL	23
5.1	FORMKRAV	23
5.2	TILLTRÄDET	24
5.3	DRÖJSMÅL	25
5.4	FEL	26
5.5	MÄKLARE	26
5.6	SAMMANFATTNING	27
6	TIDIGARE UNDERSÖKNINGAR AV KOSTNADER VID FASTIGHETSTRANSAKTIONER	28
6.1	EXAMENSARBETET "DE NORDISKA HUVUDSTÄDERNAS MARKNADER FÖR KONTORSFASTIGHETER"	28
6.2	EXAMENSARBETET "TRANSAKTIONSPROCESSEN AV KOMMERSIELLA FASTIGHETER"	29
6.3	SAMMANFATTNING	30
7	KOSTNADER VID KÖP AV FASTIGHET	31
7.1	MARKNADSANALYS	32
7.2	HITTA EN INTRESSANT FASTIGHET ATT KÖPA	34
7.3	VÄRDERING	34
7.4	BESIKTNING	37
7.5	FASTIGHETSLÅN	40
7.6	DRIFT- OCH SKÖTSELAVTAL	42
7.7	BOLAGSBILDANDE INFÖR FASTIGHETSKÖP	43
7.8	KONTRAKTSKRIVNING	44
7.9	STÄMPELSKATT	44
7.10	PANTBREVSTAG	45
7.11	FÖRVARVSTILLSTÅND	46
7.12	PERSONAL	46
7.13	INFORMATION TILL HYRESGÄSTER OM NY HYRESVÅRD	48
7.14	HYRESGÄST "TESTAR" NY HYRESVÅRD	48

7.15	EXTRA ARBETSTID FÖR FASTIGHETSSKÖTARE	49
7.16	BYGGNADSANPASSNING	49
7.17	INFÖRANDE AV HYRESKONTRAKT I ADMINISTRATIONSSYSTEM.....	50
7.18	SAMMANFATTNING	50
8	TRANSAKTIONS KOSTNADSMODELL	51
9	FALLSTUDIE - FASTIGHETSKÖP	53
9.1	KOSTNADER I SAMBAND MED KÖPET	53
10	SLUTLIG TRANSAKTIONS KOSTNADSMODELL	65
11	ANALYS.....	67
11.1	FALL 1-TRANSAKTIONS KOSTNADER HELT PROPORTIONELLA MOT KÖPESKILLINGEN	68
11.2	FALL 2-TRANSAKTIONS KOSTNADER 75 % PROPORTIONELLA MOT KÖPESKILLINGEN	68
11.3	FALL 3-TRANSAKTIONS KOSTNADER 50 % PROPORTIONELLA MOT KÖPESKILLINGEN	70
11.4	FALL 4-TRANSAKTIONS KOSTNADER 25 % PROPORTIONELLA MOT KÖPESKILLINGEN	72
11.5	FALL 5-TRANSAKTIONS KOSTNADER HELT OBEROENDE AV KÖPESKILLINGEN	73
11.6	RESULTAT	74
11.7	OSÄKERHET	75
12	SLUTSATS.....	76
13	EGNA REFLEKTIONER.....	77
14	FÖRSLAG TILL FORTSATT FORSKNING	79
15	KÄLLFÖRTECKNING	80
15.1	LITTERATUR.....	80
15.2	LAGTEXTER.....	80
15.3	EXAMENSARBETETEN	81
15.4	INTERNET	81
15.5	ÅRSREDOVISNINGER	81
15.6	INTERVJUER	82
15.7	ÖVRIGA REFERENSER	82
15.8	OREFERERADE KÄLLOR.....	82
16	BILAGA 1 – BESKRIVNING AV INTERVJUADE BOLAG.....	84
17	BILAGA 2 – FRÅGEFORMULÄR	89

1 Inledning

1.1 Omfattning och målgrupp

Examensarbetet omfattar 20 poäng och består av en studie av kostnader i samband med fastighetsköp. Målgruppen är studenter på Lantmäteriprogrammet samt personer verksamma inom fastighetsbranschen som t.ex. värderare, förvaltare och mäklare.

1.2 Hypotes

Vi tror att fastighetsbolag har fler moment och högre kostnader i samband med köp av fastighet än vad de själva hänför till transaktionen, eftersom vissa kostnader förbises i transaktionsprocessen då de ingår i andra moment.

1.3 Syfte

Syftet med examensarbetet är att, med en fallstudie som utgångspunkt, få en indikation av hur höga transaktionskostnaderna generellt sett är vid köp av fastighet.

1.4 Transaktionskostnader

I denna rapport är innebörden i ordet *transaktionskostnader* alla de möjliga kostnader som kan uppkomma i samband med köp av fastighet och som inte skulle ha funnits om köpet inte genomförts.

1.5 Avgränsningar

För att koncentrera oss på huvudproblemet har det varit nödvändigt att göra vissa avgränsningar som följer nedan.

- Undersökning har gjorts av kostnader vid köp av fastighet men inte vid försäljning av fastighet.

- Undersökning har gjorts av fastighetsköp men inte av bolagsköp.
- Djupdykning av vilka kostnader som förekommer i samband med ett fastighetsköp och hur höga dessa kostnader är, har gjorts på ett enda fastighetsbolag.
- Vissa av de intervjuade personerna använder sig av begreppet Due Diligence i samband med köp av fastighet. Vi har i största möjliga mån undvikit detta begrepp av två anledningar. Den ena är att den egentliga innebörden av Due Diligence är undersökning av bolag och är därför i fastighetssammanhang mer intressant vid köp av fastigheter som ligger i bolag. Den andra är att Due Diligence, enligt de vi intervjuat som använder sig av begreppet vid köp av fastighet, innehåller delar som miljöbesiktning, teknisk besiktning och juridiska moment som granskning av hyreskontrakt. Dessa olika moment återfinns i rapporten som delar i andra moment. I fallstudien används dock begreppet Due Diligence eftersom det inte var möjligt att dela upp kostnaden för detta moment i mindre delar.
- Kostnader som uppkommer när fastighetsbolaget lägger ner tid och kostnader på en fastighet där köpet inte blir av, förgäveskostnader, hör inte till ett specifikt köp och räknas i denna rapport inte som kostnader i samband med ett fastighetsköp.
- Kostnader som uppkommer p.g.a. missbedömningar anses inte vara en transaktionskostnad eftersom de beror på bristande noggrannhet i besiktningen.
- Fastigheter som vid köpetillfället är i behov av reparation och underhåll kan ge upphov till omfattande kostnader. Vi anser att dessa kostnader på ett eller annat sätt regleras i köpeskillingen och har därför inte beaktat dessa som kostnader att hänföra till köpet eftersom de i sådana fall blir ”dubbelräknade”. Hur

kostnaderna regleras i köpeskillingen, d.v.s. hur mycket köpeskillingen sänks p.g.a. reparation- och underhållskostnader, är dock en förhandlingsfråga.

- I arbetet finns inte något avsnitt som särskilt behandlar konsultkostnader eftersom eventuella kostnader att hänföra till konsulter ingår i de olika beskrivna momenten.
- Till sist skall nämnas att vi inte klassat köpeskillingen som en transaktionskostnad.

1.6 Disposition

Arbetet är i huvudsak uppbyggt av tre delar.

- Den första delen (kapitel 4 t.o.m. 6) består av teori om transaktionskostnader, dels transaktionskostnadsteori i allmänhet, dels transaktionskostnader i samband med fastighetsköp. Den behandlar också översiktligt fastighetsköpet ur en juridisk synvinkel.
- Den andra delen (kapitel 7 och 8) omfattar olika moment i samband med ett fastighetsköp. Denna del är baserad på intervjuer. Resultatet av intervjuerna har sammanställts i en transaktionskostnadsmodell.
- Den sista delen (kapitel 9 t.o.m. 12) i rapporten utgörs av en fallstudie av ett fastighetsköp på ett fastighetsbolag och avslutas med analys och slutsats.

2 Metod

För att uppnå syftet att med en fallstudie som utgångspunkt få en indikation av hur höga transaktionskostnaderna generellt sett är vid köp av fastighet har följande arbets sätt tillämpats. För det första var det nödvändigt att få en uppfattning om vilka moment som kan förekomma i samband med fastighetsköp. Detta har åstadkommits genom intervjuer av sex olika fastighetsbolag. Dessutom har, före intervjuerna på fastighetsbolagen, ett antal intervjuer på konsultbolag verk samma inom fastighetsbranschen utförts. Svaren från konsultbolagen har varit till nytta för det fortsatta arbetet men har inte legat till grund för fastställande av momenten. Utifrån de identifierade momenten har en transaktionskostnadsmodell sammanställts där resultatet från intervjuerna åskådliggörs i en figur. Denna modell har sedan använts som ett verktyg för undersökning av transaktionskostnadernas storlek i samband med det specifika köpet i fallstudien.

Intervjuerna har utgjort grunden till rapporten och har kompletterats med text från litteratur i de fall det har varit möjligt. De bolag som har valts ut för intervju är ett antal som är relativt stora, finns i Skåne och kan anses vara representativa för fastighetsbranschen i Sverige. Intervjuerna har utförts muntligt under möte med intervju personerna. Varje intervju har i genomsnitt tagit ca en halvtimme och under samtalens gång har anteckningar skett av vad de intervjuade har sagt. Frågor har ställts med ett frågeformulär, se bilaga 2, som stöd. Eftersom intervjuerna var till för att införskaffa kunskap kunde inte, p.g.a. bristande kunskap, detaljerade frågor utformas före intervjuernas genomförande, utan kompletterande och detaljerade frågor har ställts beroende på hur intervjuerna fortskridit. Har det under arbetet med sammanställningen dykt upp oklarheter i vad som sagts har berörda personer kontaktats eller också har informationen strukits. I rapporten anges inte vilket bolag som angivit vad och innan publicering har intervjudelen sänts till alla de intervjuade personerna.

Ett problem som uppkom ganska snart under intervjuerna hade att göra med uttrycket "transaktionskostnader vid fastighetsköp". Då ordet transaktionskostnader nämndes syftade de intervjuade genast på självklara transaktionskostnader som t.ex. stämpelskatt.

Eftersom samtliga kostnader i samband med köp skulle undersökas, oavsett hur direkt knutna till köpet de är, blev det snart uppenbart att ordet transaktionskostnader ledde in de intervjuade på en ganska snäv bana. Därför användes i fortsättningen begreppet ”kostnader i samband med fastighetsköp” vid intervjuerna. I rapporten har ”transaktionskostnader” använts, men innebörden i begreppet är den definition som finnes i inledningen.

3 Källkritik

En del kritik avseende intervjuerna tål att påpekas. Vad som påverkar riktigheten i sammanställningen av intervjuerna är huruvida de intervjuade uppfattat frågorna korrekt och om deras svar uppfattats korrekt. Skillnader i svaren kan bero på att det i början av intervjuprocessen användes uttrycket ”transaktionskostnader vid fastighetsköp”, och att det senare användes begreppet ”kostnader i samband med fastighetsköp”. Ytterligare en faktor som kan ha påverkat svaren är att det ibland ställts ledande frågor som framkallat ett visst svar eller medhåll i frågan. Ju senare intervjuerna har legat tidsmässigt desto fler/fylligare frågor har ställts eftersom kunskapen ökade under arbetets gång.

De personer som intervjuats för fastställande av momenten representerar sex olika bolag. De har i huvudsak gett liknande svar vilket tyder på att bolagen arbetar på ungefär samma sätt vid köp av fastighet och att synen på transaktionskostnader är ungefär densamma. Det finns därför anledning att anta att de moment och kostnader i samband med fastighetsköp som bolagen angivit, tillsammans med de ytterligare kostnader som framkommit genom fallstudien, ger en bild av transaktionsprocessen som representerar ett generellt synsätt. Vi ber ändå läsaren att observera den osäkerhet det kan innebära att använda dessa intervjuer som huvudsaklig källa i examensarbetet. Vidare skall det påpekas att kostnaderna som framkommit under fallstudien är de som bolaget angivit och den osäkerhet avseende kostnadernas storlek som finns beror på svårigheten att uppskatta kostnaderna i efterhand.

De två tidigare genomförda examensarbeten som refereras i kapitel 6 i denna rapport har inte som huvudsakligt syfte att behandla transaktionskostnader. Det bör därför påpekas att kapitel 6 inte bygger på några omfattande undersökningar.

4 Williamsons transaktionskostnadsteori

Williamsons transaktionskostnadsteori behandlas i rapporten eftersom den ger en grundläggande syn på hur och varför transaktionskostnader uppkommer. Avsnitt 4.1 och 4.2 refererar Oliver E. Williamsons artikel om transaktionskostnadsteori som den framställs i Collin, kapitel 6. I avsnittet "Hierarkisk kontroll" är Bengtsson refererad i de två första meningarna.

4.1 Williamsons teori

4.1.1 Definition transaktionskostnad

Williamson menar att en transaktionskostnad följer av en *överföring av varor eller tjänster mellan två teknologiskt särskiljbara entiteter*. Williamson anser också att transaktioner handlar om att planera, anpassa och övervaka överföringen av varor eller tjänster.

4.1.2 Tidsaspekten

Om inte den tid eller energi för förhandling och uppföljning som krävs i samband med ett byte fanns skulle heller inte några transaktionskostnader finnas. Transaktionskostnader uppkommer alltså genom att tiden introduceras i transaktionen eftersom de olika momenten i transaktionen tar tid. De två relationerna nedan beskriver detta.

Människans begränsning – komplex omgivning

Den första relationen är den mellan människans begränsade rationalitet och en komplex omgivning. Den kan beskrivas så att den informationskostnad som uppkommer för att upptäcka priset inte hade funnits om människan hade haft kunskap om allt, det vill säga inte hade varit begränsad. Informationskostnaden hade inte heller funnits om miljön

varit stabil och enkel och presenterat priset för den begränsade människan. Kombinationen av dessa två faktorer ger alltså upphov till en kostnad.

Det egoistiska förråderiet - beroenderelationer

Tiden för att förhandla och slutföra ett kontrakt innebär också en kostnad. Denna process hade inte behövts om man hade kunnat lita på motparten. Kostnaden hade inte heller blivit så stor om man hade kunnat vända sig till en ny motpart utan svårighet. Så är dock inte fallet i verkligheten eftersom det förekommer många relationer där en eller bägge parter är beroende av varandra i avsaknad av alternativ. Dessa beroendeförhållanden tillsammans med förrådiska motparter ger upphov till kostnader för att skydda sig från avvikelser.

4.1.3 Transaktionskostnadsattribut

Det finns, enligt Williamson, tre faktorer som påverkar transaktionerna och utsätter dessa för problem. Faktorerna är transaktionens frekvens, osäkerheten i transaktionen samt transaktionsspecificitet.

Transaktionens frekvens

Med transaktionens frekvens menas hur ofta likartade transaktioner äger rum. Exempel på en ofta förekommande transaktion är överförandet av aktier. För aktiehandel finns på grund av den frekventa handeln en marknadsplats.

Transaktionens osäkerhet

Transaktionens osäkerhet avser oförutsedda händelser som påverkar transaktionen. För att återigen ta aktiehandel som exempel är det en handel med låg osäkerhet eftersom aktierna erhålls då den överenskomna ersättningen, aktiekursen, betalats.

Transaktionsspecificitet

Den väsentligaste faktorn är transaktionsspecificitet. Med transaktionsspecificitet menas *investeringar som gjorts i en specifik transaktion där alternativ användningen av investeringen är begränsad*. Alltså innebär begränsad alternativ användning en hög transaktionsspecificitet. Med en begränsad alternativ användning skapas de beroendeförhållanden som nämndes tidigare under avsnittet ”Tidsaspekten”. Detta beroende löses med ytterligare kontrollstrukturer. För aktiehandel gäller att transaktionsspecificiteten inte är särskilt hög eftersom aktier är mycket likvida tillgångar.

För att lösa de problem som kommer av ovanstående faktorer omges transaktionerna av olika kontrollstrukturer.

4.1.4 Kontrollstrukturer

Med avseende på kontrollstrukturer karakteriseras varje transaktion utifrån dess frekvens, d.v.s. hur ofta likartade transaktioner återkommer samt graden av specificitet i transaktionsinvesteringen, se bild 1 nedan. Det finns enligt Williamsson fyra olika kontrollstrukturer. Dessa skall inte förväxlas med det formella kontraktet utan är en komplettering till kontraktet.

Marknadskontroll

De enda transaktioner som kontrolleras genom marknaden är de som inte är transaktionsspecifika, d.v.s. har bred alternativ användning. Transaktionsfrekvensen kan dock vara antingen regelbunden eller tillfällig. De produkter som faller under denna kategori är standardiserade produkter där alla dispyter löses med hänvisning till kontraktet. Eftersom transaktionen inte är specifik, finns inget värde i relationen mellan köpare och säljare och inga ansträngningar görs därför för att bibehålla relationen.

Trilateral kontroll

Med trilateral kontroll menas att en tredje part blandas in för att lösa tvister. Denna kontrollform gäller för tillfälliga köp där specificiteten i transaktionen ökar till att vara blandad eller hög.

Bilateral kontroll

Bilateral kontroll innebär att parternas självständighet behålls, kontrollen sker genom de avtal parterna sluter. Bilateral kontroll förekommer vid återkommande transaktioner där transaktions-specifika investeringar är blandade.

Hierarkisk kontroll

Hierarkisk kontroll inträder då en extern transaktion omvandlas till en intern transaktion genom att de båda parterna uppgår i samma organisation. Ett exempel är när en underleverantör köps upp av tillverkaren. Hierarkisk kontroll förekommer vid återkommande transaktioner där transaktions-specificiteten är hög. I takt med att transaktions-specificiteten ökar förekommer hierarkisk kontroll även vid tillfälliga transaktioner. Hierarkisk kontroll är mindre kostsam än den bilaterala kontrollen eftersom kostnader för förhandling och information minskar.

		Graden av specificitet i transaktionsinvesteringen	
		Ingen/låg	Hög
Transaktionsfrekvens	Tillfällig	Kontroll genom marknaden	Trilateral kontroll
	Återkommande		Bilateral kontroll
			Hierarkisk kontroll

Bild 1. Illustration av kontrollstrukturen (Williamson 1979:253).

4.2 Sammanfattning

Det finns olika definitioner på transaktionskostnader. Williamson menar att en transaktion handlar om att planera, anpassa och övervaka överföringen av varor eller tjänster mellan två teknologiskt särskiljbara entiteter. Han menar kortfattat att det är den tid och energi som läggs ned i samband med transaktionen som utgör transaktionskostnaderna. Anledningen till att det krävs tid och energi i samband med transaktionen beror på olika faktorer. En faktor är människans begränsning vilket innebär att hon inte automatiskt besitter kunskap om pris och liknande medan omgivningen är komplex och inte enkelt presenterar den information som krävs inför ett köp. En annan faktor är att beroenderelationer mellan parterna samt svårigheter att lita på motparten medför omfattande förhandlingar. För att lösa de problem som uppstår kring transaktioner omges transaktionerna av olika kontrollstrukturer.

4.3 Slutsats

Williamson hävdar att transaktionskostnader inte bara uppstår i den direkta ägarövergången utan även före och efter övergången. Williamsons teori behandlas inte vidare i rapporten men hans resonemang gör skäl för ett brett transaktionskostnadsbegrepp i samband med fastighetsköp.

5 Fastighetsköpet ur en juridisk synvinkel

Innan de olika momenten i samband med fastighetsköp behandlas skall fastighetsköpet beskrivas ur en juridisk synvinkel. Kapitlet utgör en viktig del för att förstå hur omfattande fastighetsköpet är med avseende på de juridiska aspekterna. Den juridiska betydelsen av ett fastighetsköp präglar nämligen utförandet av de moment som förekommer i transaktionsprocessen.

5.1 Formkrav

Enligt Jordabalken är fastighetsköpet ett formalavtal och skall uppfylla vissa minimikrav för att vara giltigt. Förutom att avtalet skall vara skriftligt skall köpehandlingen:

- undertecknas av både säljaren och köparen
- innehålla uppgift om köpeskillingen
- innehålla en överlåtelseförklaring av säljaren
- innehålla uppgift om fastigheten.¹

Det är vanligt med dubbla köpehandlingar; ett köpekontrakt, vilket innehåller grundläggande överenskommelser, och ett köpebrev. När ett köpekontrakt är upprättat, upprättar parterna ett köpebrev som är ett bevis på att köpet blivit definitivt. Anledningen till dubbla köpehandlingar är att säljaren genom köpekontraktet låter köpets fullbordan vara beroende av vissa villkor, varav det viktigaste är köparens betalning av köpeskillingen, köparen skall uppfylla. Köpebrevet undertecknas först när villkoren är uppfyllda och köpet är därmed fullbordat och definitivt.² Köpet blir definitivt eftersom säljaren inte längre kan häva köpet på grund av köparens betalningsdröjsmål. I köpebrevet skall, om köparen skall få lagfart beviljad, säljarens namnteckning bevitnas. Annars får köparen bara vilande lagfart.³ Saknas något av

¹ Grauers, F, sid. 31

² Malmström, Å, Agell, A, sid. 226

³ Grauers, F, sid. 44

minimikraven blir köpet ogiltigt om någon part åberopar formfelet.⁴ Minimikraven gäller både köpekontraktet och köpebrevet. Uppfyller köpekontraktet men inte köpebrevet minimikraven, blir köpet bindande för parterna men köpebrevet blir utan verkan som köpehandling. Det innebär att köpebrevet inte utgör underlag för lagfart, men däremot gäller köpebrevet som kvitto på betalningen om säljaren undertecknat det.⁵

Förutom minimikraven finns tre slag av klausuler som, för att de skall vara giltiga, skall tas med i köpehandlingen. En sådan är återgångsvillkor som innebär att köpet skall kunna gå tillbaka. Ett återgångsvillkor får som huvudregel inte avtalas för längre tid än två år från det att köpehandlingen upprättades. Om längre tid avtalats är hela avtalet ogiltigt. Det finns vissa undantag från denna regel, t.ex. för villkor som har att göra med köpeskillningens erläggande. Om köpebrev upprättas måste återgångsklausulen upprepas i köpebrevet om villkoret fortfarande skall gälla efter köpebrevets upprättande. En andra typ av klausul som omfattas av formkravet är friskrivning från hemulsansvar, vilket innebär att om säljaren inte vill ansvara för att denne är ägare till fastigheten måste friskrivning från detta finnas med i köpehandlingen. De tredje slags klausul som måste finnas med i köpehandlingen är sådana som begränsar köparens rätt att förfoga över fastigheten. Det kan t.ex. gälla då säljaren vill begränsa köparens rätt att överlåta fastigheten vidare eller att söka inteckning i fastigheten.⁶

5.2 Tillträdet

Anges inte tillträdesdag i köpekontraktet får köparen tillträda fastigheten när han kräver det. Vanligen anges dock tillträdesdag i köpekontraktet.⁷ Sådan avkastning som hyror, arrendeavgifter och andra inkomster skall tillfalla säljaren om den belöper sig på tiden före tillträdet och köparen om den belöper sig på tiden efter tillträdet. Detsamma gäller för kostnader. De kostnader som belöper sig på tiden före tillträdet skall betalas av säljaren och de kostnader som belöper sig på tiden efter tillträdet skall betalas av köparen.

⁴ Grauers, F, sid. 47

⁵ Grauers, F, sid. 53

⁶ Grauers, F, sid. 59-63

Om fastigheten av våda (olyckshändelse) skadas eller försämras före tillträdet står säljaren faran för detta. Köparen kan då häva köpet eller kräva avdrag på köpeskillingen.⁸ Vidare ansvarar säljaren för att han efter köpet orsakat skada eller försämring p.g.a. vanvård eller försummelse. Även om skadan visar sig efter tillträdet är säljaren ansvarig. Förutom att köparen kan häva köpet eller kräva avdrag på priset kan säljaren bli skadeståndsskyldig. Vill köparen åberopa något av ovanstående fel skall denne reklamera inom skälig tid från det att skadan märkts eller borde ha märkts.⁹

5.3 Dröjsmål

Säljaren kan vara i dröjsmål på två sätt. Det ena är med att avträda fastigheten i rätt tid. Det har då ingen betydelse om säljarens vägran är avsiktlig eller ej. Underlåtenheten att avträda fastigheten i rätt tid skall dock vara "utan skäl" för att dröjsmål skall föreligga. Avträder inte säljaren fastigheten i rätt tid kan påföljderna skadestånd eller hävning bli aktuella. Säljaren kan också vara i dröjsmål med att medverka till att köparen får lagfart. En anledning till detta är att säljaren inte deltar i att upprätta köpebrev eller göra köpekontraktet definitivt genom kvittens av köpeskillingen på kontraktet, vilket leder till att köparen bara får vilande lagfart. En annan anledning till lagfartshinder för köparen är att säljaren inte har lagfart. Dröjsmålet skall även här vara "utan skäl". Påföljder som kan komma i fråga är skadestånd och hävning.

Köparen är i dröjsmål då denne inte betalar hela eller delar av köpeskillingen. Köparen får dock hålla inne betalningen om säljaren nekar till att upprätta köpebrev. Om köpebrev inte skall upprättas enligt köpekontraktets lydelse är dröjsmålsränta den enda aktuella påföljden eftersom köpet då är definitivt redan i och med köpekontraktets undertecknande. I annat fall kan hävning och skadestånd bli aktuella.¹⁰

⁷ Malmström, Å, Agell, A, sid. 229

⁸ Grauers, F, sid. 76-77

⁹ Grauers, F, sid. 234, 236

¹⁰ Grauers, F, sid. 116-120

5.4 Fel

Avviker fastigheten från den standard som anges i avtalet föreligger konkret fel. Vad gäller dessa fel har köparen normalt sett inte undersökningsplikt. Påföljderna hävning, avdrag på köpeskillingen och skadestånd kan komma ifråga.

Om det inte anges i avtalet vilken standard fastigheten har gäller de s.k. abstrakta felreglerna vilka innebär att fel föreligger om fastigheten inte håller ”normal standard”. Abstrakta fel kan delas in i rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel. Rättsliga fel kan vara t.ex. att köparen inte kan få lagfart, att fastigheten är högre belastad med panträtter än köparen räknade med eller att fastigheten är belastad med rättigheter. Påföljderna är hävning, avdrag på köpeskilling och skadestånd. En förutsättning för att ett rättsligt fel skall kunna bli relevant är att köparen är i god tro. Rådighetsfel föreligger då köparen p.g.a. ett myndighetsbeslut inte kan få full rådighet över fastigheten. Föreligger rådighetsfel kan påföljderna hävning, avdrag på köpeskilling och skadestånd bli aktuella under förutsättning att köparen är i god tro. Faktiskt fel föreligger då fastigheten i övrigt inte har den standard som normalt kan förväntas av en fastighet av den typ köpet avser.¹¹ Dock har köparen undersökningsplikt vilken innebär att som fel räknas inte ”en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet”.¹² Säljaren ansvarar för dolda fel men kan dock begränsa sitt ansvar för dessa genom friskrivningar. Vid faktiskt fel kan hävning och avdrag på köpeskillingen komma ifråga. I vissa fall kan skadestånd utgå.¹³

5.5 Mäklare

Om säljaren anlitar en mäklare i samband med försäljning och mäklaren bara vidarebefordrar uppgifter om fastigheten som säljaren lämnat, ansvarar säljaren för uppgifterna. Lämnar mäklaren däremot uppgifter som inte kommer från säljaren

¹¹ Grauers, F, sid. 222-223

¹² Jordabalken 4 kap. 19 §

¹³ Grauers, F, sid. 223

ansvarar säljaren inte för dessa. Dock ansvarar säljaren för uppgifterna som mäklaren lämnat om säljaren bekräftat dem. Säljaren kan också bli ansvarig om denne är medveten om att mäklaren lämnat felaktiga uppgifter men låter bli att avvisa dem.¹⁴

5.6 Sammanfattning

Enligt JB är fastighetsköpet ett formalavtal och skall uppfylla vissa minimikrav för att vara giltigt. Det är vanligt med dubbla köpehandlingar; ett köpekontrakt vilket innehåller grundläggande överenskommelser och ett köpebrev som är ett bevis på att köpet blivit definitivt. Förutom minimikraven finns tre slag av klausuler som, för att de skall vara giltiga, skall tas med i köpehandlingen. Tillträdet är avgörande för vem av säljaren och köparen som skall betala kostnader och få ta del av sådan avkastning som hyror, arrendeavgifter och andra inkomster. Likaså är tillträdet avgörande för vem som är ansvarig om fastigheten skadas eller försämras under tiden mellan kontrakt och tillträde. Säljaren kan vara i dröjsmål med att avträda fastigheten i rätt tid eller med att medverka till att köparen får lagfart. Köparen är i dröjsmål då denne inte betalar hela eller delar av köpeskillingen. Avviker fastigheten från den standard som anges i avtalet föreligger konkret fel. Om det inte anges i avtalet vilken standard fastigheten har gäller de s.k. abstrakta felreglerna vilka innebär att fel föreligger om fastigheten inte håller "normal standard". Om säljaren anlitar en mäklare i samband med försäljning och mäklaren bara vidarebefordrar uppgifter om fastigheten som säljaren lämnat, ansvarar säljaren för uppgifterna.

¹⁴ Grauers, F, sid. 225

6 Tidigare undersökningar av kostnader vid fastighetstransaktioner

I arbetet med att få en indikation av hur höga transaktionskostnaderna vid fastighetsköp generellt sett är, är det intressant att redogöra för vad som tidigare skrivits om transaktionskostnader. Avsikten är dock inte att använda det som refereras i detta kapitel i den fortsatta undersökningen eftersom innebörden i transaktionskostnadsbegreppet skiljer sig åt mellan de refererade examensarbetena och denna rapport. Kapitlet består av sammanfattningar av avsnitt från två tidigare examensarbeten. Det bör återigen påpekas att uppsatsernas främsta syfte inte är att behandla transaktionskostnader.

6.1 Examensarbetet "De nordiska huvudstädernas marknader för kontorsfastigheter"¹⁵

Författarna menar att transaktionskostnader uppstår vid försäljning och förvärv av fastighet och att en indelning av transaktionskostnader vid fastighetsköp är obligatoriska och frivilliga kostnader. Obligatoriska kostnader utgörs av skatter och avgifter till stat och kommun. De frivilliga kostnaderna är inte direkt beroende av köpeskillingen och kan exempelvis utgöras av olika konsultarvoden. Kostnaderna kan dessutom vara interna eller externa. Externa kostnader är kostnader för konsulter medan interna kostnader är kostnader för den tid den egna personalen lägger ner i samband med transaktionen.

I rapporten anges att en obligatorisk kostnad för köpare är stämpelskatten som utgör 3 % av köpeskillingen. De frivilliga transaktionskostnader som uppstår för köpare är olika konsultarvoden till mäklare, jurister, med mera, samt kostnader för tekniska och ekonomiska undersökningar av fastigheten. De totala transaktionskostnaderna för köpare utgörs ofta av ca 4 % av köpeskillingen. Författarna påstår också att många av de stora aktörerna på fastighetsmarknaden gör mycket av arbetet internt vilket minskar

¹⁵ Landberg, L, Rudström, A

konsultarvodena men innebär mer arbete inom företaget. För ett köp lägger ett företag ned ca 100 interna arbetstimmar.

6.2 Examensarbetet ”Transaktionsprocessen av kommersiella fastigheter”¹⁶

Enligt detta examensarbete uppstår transaktionskostnader i samband med köp eller försäljning av produkter. Vid transaktioner av kommersiella fastigheter påstås kostnaderna kunna uppgå till flera miljoner kronor. Författarna menar även att fastighetsmarknaden kännetecknas av avsaknad av information och dålig transparens vilket innebär att arbetet för att söka information blir tidskrävande.

Transaktionskostnaderna delas enligt författarna upp i direkta och indirekta kostnader. Direkta kostnader är de utgifter köpare och säljare har i samband med transaktionen. Sådana kostnader är stämpelskatt, kostnader för konsulter, marknadsföringskostnader och liknande. De indirekta kostnaderna är inte direkt förknippade med transaktionen men utgör ändå stora kostnader för köpare och säljare. Den främsta indirekta kostnaden är kostnader för den egna personalens arbete under transaktionsprocessen.

Författarna delar upp merparten av transaktionskostnaderna i de fyra olika grupperna analys, värdering, marknadsföring och förhandlingar. Analyserna inför en fastighetstransaktion är viktiga för en lyckad affär eftersom analyserna reglerar risken i transaktionerna. De personer som intervjuats i rapporten anser att de totala kostnaderna för transaktionerna utgör en del av företagets drift och särredovisas därför inte för varje enskild transaktion. De kostnader som går att hänföra till en enskild transaktion är stämpelskatt och konsultkostnader. Kostnader för den egna personalen, som utför en stor del av arbetet, redovisas inte i samband med en enskild transaktion utan är en del av företagets totala kostnader. Att sänka transaktionskostnaderna prioriteras inte på de intervjuade bolagen. Förvaltningen drabbas av förluster i effektivitet i samband med en

¹⁶ Alvemur, P, Norberg, A

transaktion, såväl inför transaktionen som under och efter. Denna kostnadspost uppfattas enligt rapporten som en av de största.

6.3 Sammanfattning

Enligt examensarbetet "*De nordiska huvudstädernas marknader för kontorsfastigheter*" utgör de totala transaktionskostnaderna för köpare ca 4 % av köpeskillingen. Enligt författarna lägger ett företag ned ca 100 interna arbetstimmar på arbete inom företaget. Vidare hävdas att till följd av att det i Sverige finns omfattande formkrav och en bra lagstiftning förenklas arbetet och transaktionsprocessens tid förkortas.

Enligt examensarbetet "*Transaktionsprocessen av kommersiella fastigheter*" är kostnaderna vid transaktioner av kommersiella fastigheter omfattande och kan uppgå till flera miljoner kronor. Författarna har delat in transaktionskostnaderna i fyra olika grupper vilka är analyskostnader, värdering, marknadsföring och förhandlingar. Det anges att kostnader som går att hänföra till en enskild transaktion är stämpelskatt och konsultkostnader.

7 Kostnader vid köp av fastighet

Efter en genomgång av fastighetsköpets juridiska synvinkel och det som finns skrivet om transaktionskostnader, beskrivs i detta kapitel de transaktionskostnadsmoment som framkommit av intervjuer med representanter från sex utvalda fastighetsbolag. Intervjuerna har utförts med hjälp av ett frågeformulär som finns i bilaga 2. Kompletterande frågor har ställts och anpassats efter varje intervju. Eftersom det inte finns utförlig litteratur om transaktionskostnader vid fastighetsförvärv utgör dessa intervjuer grunden för fallstudien som i sin tur kommer att användas för att uppnå syftet att få en indikation av hur höga transaktionskostnaderna generellt sett är vid fastighetsköp. Det skall, som nämndes i metodkapitlet, påpekas att intervjuer har utförts med personer på konsultbolag verksamma inom fastighetsbranschen i det inledande skedet. Dessa intervjuer har inte legat till grund för fastställande av olika kostnadsmoment som beskrivs i detta kapitel, men har varit till hjälp för fortsatta intervjuer.

Efter intervjuernas genomförande har texten, i de fall det har varit möjligt, kompletterats med litteratur. De personer som intervjuats på fastighetsbolag är Anders Silverbåge, regionchef, Mandamus Fastigheter AB i Lund, Göran Ström, förvaltningschef, Briggen i Malmö, Alf Michelsen, avdelningschef, Skanstornet AB i Malmö, Sten Gustavsson, chef Region Öresund, Vasakronan i Malmö, Andreas Meyer, fastighetsekonom, Vasakronan i Malmö, Staffan Sjöberg, regionchef, Realia AB i Lund och Anders Jarl, projektchef, Wihlborgs Fastigheter AB i Malmö. Det som anges i kapitlet är uppfattningar från de flesta, inte nödvändigtvis alla, fastighetsbolag. De personer som intervjuats på konsultbolag återfinns i källförteckningen. Beskrivning av de intervjuade bolagen finns i bilaga 1.

Uppfattningen huruvida de intervjuade förknippar momenten med kostnader varierar. Kostnader som uppkommer efter tillträdet ses som kostnader att hänföra till förvaltningen. Transaktionskostnaderna uppfattas av de intervjuade som låga. De menar att de flesta kostnader inte är proportionella mot köpeskillingen, men antydde ändå att

förutom den högsta kostnaden, stämpelskatten, utgör transaktionskostnaderna ca 1 % av köpeskillingen. Vidare anses transaktionskostnaderna vara nödvändiga eftersom det ingår i affärsverksamheten att köpa fastigheter och det ses som viktigare att sänka köpeskillingen än att sänka transaktionskostnaderna. Det framkom också att köpprocessen tar ca ett halvår till ett år beroende på hur väl köpare och säljare kommer överens. Processen anses börja då kontakt med säljare eller dess representant sker och sluta vid tillträdet.

De moment som kan innebära transaktionskostnader vid fastighetsköp och som beskrivs nedan är marknadsanalys, hitta en intressant fastighet att köpa, värdering, besiktning, fastighetslån, drift- och skötselavtal, bolagsbildande inför fastighetsköp, kontraktskrivning, stämpelskatt, pantbrevsuttag, förvärvstillstånd, personal, information till hyresgäster om ny hyresvärd, hyresgäst "testar" ny hyresvärd, extra arbetstid för fastighetsskötare, byggnadsanpassning samt införande av hyreskontrakt i administrationssystem.

7.1 Marknadsanalys

En marknadsanalys består dels av indirekta faktorer, t.ex. miljöförhållanden, mark- och planförhållanden och trafik- transportmönster, dels av direkta faktorer som utbud och efterfrågan. Den samhällsekonomiska och regionala utvecklingen påverkar ortens ekonomi. Ortens ekonomi påverkar i sin tur sysselsättning, befolkning och inkomster. Dessa tre faktorer inverkar på hyres- och fastighetsmarknaden och således på värdeutvecklingen för fastigheter. Ökar ortens sysselsättning och därmed befolkningens totala inkomst efterfrågas fler, större eller dyrare bostäder. Dessutom efterfrågar arbetsgivarna fler eller större utrymmen för sin affärsverksamhet. För att kunna avgöra bostadsefterfrågan på en viss ort är det viktigt att analysera dels behovet av bostäder och dels befolkningens betalningsförmåga.¹⁷ Det finns alltså olika nivåer på vilka marknadsanalysen görs. Dessa kan sammanfattas i:

¹⁷ Fastighetsvärdering, uppsatser 1990, Marknadsanalys som ett moment vid fastighetsvärdering, Brzeski, J

- Direkt fastighetsanknutna faktorer, t.ex. läge, storlek, ålder, standard och hyror.
- Marknadsanknutna faktorer, t.ex. marknadsaktörer samt utbud och efterfrågan.
- Omvärldsanknutna faktorer, t.ex. konjunkturutveckling, inflation och räntenivåer.¹⁸

7.1.1 Intervjusvar

Bolagen anser att kunskap om marknaden finns inom företaget och att det därför inte görs en marknadsanalys inför varje köp och därmed inte heller innebär en kostnad i samband med ett specifikt köp. Många bolag finns på några få utvalda marknader som de har kunskap om. Okunskap inom företaget på den marknad de agerar på anses ovanligt och skulle dessutom medföra svårigheter att vara framgångsrik. Om fastighetsbolagen inte skulle känna sina marknader skulle det inför varje köp medföra att en analys av den aktuella delmarknaden måste göras. Marknadsanalys i sig är alltså inget avskilt moment utan finns ständigt i verksamheten då företaget håller sig ajour med marknaden. En fördel för fastighetsbolaget är då att ha ett bra kontaktnät.

I vissa fall kan marknadsanalyser ändå behöva göras. Ett exempel på detta är när fastighetsbolag köper stora bestånd och får fastigheter på köpet som de egentligen inte är intresserade av. Dessa fastigheter kan då ligga på udda orter där marknadskännedomen inom företaget är låg. Vid köpet kan fastigheten se ut att gå bra, med positivt kassaflöde och låg vakans. Däremot är det ovisst hur marknaden egentligen ser ut eftersom den tidigare ägaren kan ha gjort stora insatser för att hitta hyresgäster och därför får köparen en missvisande bild av marknaden.

Eventuell kostnad för marknadsanalys består i den tid det tar för bolaget att utföra den eller en konsultkostnad.

¹⁸ Fastighetsnomenklatur, sid. 159

7.2 Hitta en intressant fastighet att köpa

Innan köp kan genomföras måste det självklart finnas en fastighet att köpa. Det finns olika sätt på vilka fastighetsbolagen hittar en intressant fastighet att köpa.

7.2.1 Intervjusvar

Bolagen får reda på att det finns fastigheter att köpa antingen genom att de blir kontaktade av en mäklare eller genom att de blir kontaktade av det säljande bolaget. Ibland kontaktar det köpande bolaget ägaren till en fastighet de är intresserade av att köpa för att ta reda på om ägaren vill sälja. Om det är många köpare som är intresserade av samma fastighet brukar anbudsgivning ske.

7.3 Värdering

Vid värdering kan marknadsvärde eller avkastningsvärde beräknas.¹⁹

7.3.1 Avkastningsvärde

Avkastningsvärde definieras som *nuvärde av förväntade framtida avkastningar från värderingsobjektet*.²⁰ Avkastningsvärdet speglar således värdet i en innehavssituation och är, till skillnad från marknadsvärdet, beroende av individuella förhållanden. Sådana förhållanden är t.ex. företagets bedömningar om framtiden, skicklighet att hyra ut, planering av drift och underhåll, affärsidé och riskaversion.²¹

Metoden som används vid avkastningsvärdesbedömning är nuvärdemetoden. Nuvärdemetoden går ut på att en prognos och nuvärdeberäkning av förväntade framtida betalningsströmmar görs.²² Parametrarna bestäms utifrån ägarens eller den potentielle

¹⁹ Fastighetsnomenklatur, sid. 163

²⁰ Fastighetsnomenklatur, sid. 160

²¹ Valuation Board 1993-05-06

²² Valuation Board 1993-05-06

köparens bedömningar och krav.²³ Följande nuvärdeformel kan användas vid bedömning av avkastningsvärde:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{(H - D - U)_t}{(1 + p)^t} + \frac{R_n}{(1 + p)^n}$$

H = hyra

D = drift

U = underhåll

R = restvärdet

n = kalkylperiod

t = tidsvariabel

p = kalkylränta (förräntningskrav)

Det skall nämnas att formeln är en grundformel och att den kan utvecklas med andra faktorer såsom lån och skatt.²⁴

7.3.2 Marknadsvärde

Marknadsvärde definieras som *sannolikt pris vid en tänkt överlåtelse på en fri och öppen marknad*. Bedömning av marknadsvärdet är en analys som baseras på erfarenheter från marknaden.²⁵ Marknadsvärdet är det pris som uppkommer då utbud och efterfrågan möts.²⁶ Marknadsvärdet bedöms objektivt och kan inte influeras av enskilda individer. Begreppet marknadsvärde används således vid en överlåtelssituation.

Ortsprismetoden eller nuvärdemetoden kan användas då bedömning av marknadsvärde sker.²⁷ Ortsprismetoden går förenklat ut på att man bedömer värdet på fastigheten

²³ LMV-rapport 2001:2, Fastighetsvärdering, grundläggande teori

²⁴ Fastighetsnomenklatur, sid.174

²⁵ Fastighetsnomenklatur, sid.169

²⁶ Fastighetsvärdering, uppsatser 1991, Värde- och Värderingsteori, Lundström, S

²⁷ Valuation Board 1993-05-06

utifrån priser som betalats för likartade fastigheter på en fri och öppen marknad.²⁸ Vid marknadsvärdebedömning med hjälp av nuvärdemetoden är formeln densamma som den som angavs ovan under rubriken "Avkastningsvärde". Skillnaden är att om metoden används för att uppskatta ett marknadsvärde bestäms parametrarna utifrån marknadens, istället för företagets, uppfattningar och krav.²⁹ Prognosen grundas på befintliga hyresavtal, bedömd marknadshyra och hyresutveckling, förväntade vakansgrader och fastighetens driftkostnadsnivå relaterad till vad som är normalt på marknaden.³⁰

7.3.3 Intervjusvar

Värderingen inför ett fastighetsköp är en process som omfattar ett antal olika moment. För det första ska områdets potential undersökas. Det omfattar faktorer som dagens hyror och vilka hyror det är möjligt att ta ut i framtiden. Därefter görs olika typer av besiktningar, se nedan, vars resultat beaktas i värderingen. Slutligen sammanställs alla faktorer som påverkar fastighetens värde i en investeringskalkyl i form av en kassaflödeskalkyl där ett värde räknas ut. Beroende på hur individuella eller marknadsmässiga de olika parametrarna är, fås olika värden. Det viktiga med kalkylen är att fastighetsbolagen får ett värde på fastigheten som ligger till grund för det pris de är beredda att betala säljaren. Investeringskalkylen görs hos samtliga bolag internt inom företaget.

När hyreskontrakten går igenom inför värderingen är det viktigt för det köpande fastighetsbolaget att kontrollera att det inte finns några löften utfästa av tidigare hyresvärd till hyresgäster så att bolaget inte blir skyldigt att överta dessa löften.

Förutom den värdering som görs av en specifik fastighet görs i en del fastighetsbolag årliga värderingar av hela fastighetsbeståndet som utförs av konsultbolag. Dessa värderingar har till syfte att bestämma värdet på bolagets fastigheter för att bland annat

²⁸ Fastighetsnomenklatur, sid.169

²⁹ LMV-rapport 2001:2, Fastighetsvärdering, grundläggande teori

³⁰ Valuation Board 1993-05-06

börsen samt kreditgivare vill veta det. Dessa värderingar skall dock inte förknippas med värdering av en fastighet inför ett specifikt köp.

Kostnad uppstår genom den tid det tar för personalen på fastighetsbolaget att göra värderingen eller kostnad för konsult.

7.4 Besiktning

Vid köp av fastighet är nedanstående fyra besiktningar intressanta.

7.4.1 Besiktning inför värdering

Då en besiktning som ska ligga till grund för en värdering görs, undersöks värdepåverkande faktorer. Sådana faktorer är bl.a. uthyrningsbar area och hyresintäkter.³¹ Vidare är värdet på fastigheten till stor del beroende av belägenhet, såsom områdets attraktivitet och kommunikationer.³² Syftet med den här typen av besiktning är att notera avvikelser från vad som kan anses normalt för fastighetstypen.

7.4.2 Skickbesiktning

En annan besiktning som är vanlig vid överlåtelse och uthyrning är s.k. skickbesiktning. Syftet med denna besiktning är att bestämma fastighetens tekniska status och den går ut på att notera alla brister utifrån en lägre toleransnivå än vid värderingsbesiktning. I samband med detta brukar en kostnadsberäkning för upptäckta fel och brister göras. Utifrån skickbesiktningen görs en underhållsplan för vilken man beräknar framtida kostnader för underhåll och reparationer.³³

³¹ Fastighetsnomenklatur, sid. 99

³² Fastighetsvärdering, uppsatser 1989, Fastighetsbesiktning, Eiderfors, G

³³ Fastighetsnomenklatur, sid. 99, 101

7.4.3 Jordabalksbesiktning

Jordabalksbesiktning syftar på den undersökningsplikt köparen har enligt Jordabalken 4 kapitlet 19 §. Den innebär att köparen måste undersöka om större fel och fel som avviker från det normala för byggnadens ålder och användningssätt finns³⁴. Den innebär också att en undersökning bör göras av planförhållanden, nyttjanderätter och liknande. Enligt lagen måste köparen göra en utvidgad undersökning om denne befarar att brister finns. Säljaren ansvarar, under förutsättning att ingen full friskrivning finns, för dolda fel, d.v.s. fysiska fel i fastigheten som funnits vid överlåtelsen men som köparen inte kunnat upptäcka vid besiktningen.³⁵

7.4.4 Miljöbesiktning

Vid byggnader eller anläggningar som är så förorenade att det kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö skall den som bedriver eller har bedrivit verksamheten eller vidtagit en åtgärd som bidragit till föroreningen eller skadan enligt miljöbalken 10 kapitlet 2 § ansvara för efterbehandlingen av området.

Om inte ansvarig verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av den förorenade fastigheten är var och en efterbehandlingsansvarig som förvärvat fastigheten och vid förvärvet känt till föroreningen eller då borde ha upptäckt den, enligt miljöbalken 10 kapitlet 3 §.

Syftet med att göra en miljöbesiktning är att fastställa fastighetens miljömässiga tillstånd. Ett sätt att göra denna inventering är den så kallade Miljöstatusmetoden. Metoden är marknadsledande och utvecklades 1997 av J&W tillsammans med en grupp fastighetsföretag. Med denna metod undersöks miljön för en fastighet med utgångspunkt från fyra faktorer; inomhusmiljö, utomhusmiljö, energi och naturresurser som var och en presenteras som en miljöros. För varje miljöros presenteras den

³⁴ Fastighetsvärdering, uppsatser 1989, Fastighetsbesiktning, Eiderfors, G

³⁵ Fastighetsnomenklatur, sid.102

miljömässiga statusen samt åtgärdsförslag. Miljöstatusmetoden ägs av Intresseföreningen Miljöstatus för byggnader.³⁶

7.4.5 Intervjusvar

De intervjuade delar inte in besiktningarna enligt de fyra besiktningar som beskrivits ovan, utan anger att besiktningen består av en teknisk del samt en miljödel. Besiktningarna anses av de intervjuade personerna som en mycket viktig del i köpprocessen. Ett bolag nämnde att pengarna som läggs ner i samband med besiktning är väl investerade till skillnad från stämpelskatt. Innehållet i besiktningarna är ungefär detsamma hos de fastighetsbolag vi intervjuat. Vid den tekniska besiktningen undersöks bl.a. installationer och lägenhetsstandard och sedan fastställs reparationsbehov. Miljöbesiktning är vanligare vid undersökning av kommersiella fastigheter än vid bostadsfastigheter eftersom risken då är större att miljöfarlig verksamhet bedrivits. Besiktningsskadorna kan enligt ett bolag delas in i tre kategorier, akuta skador, skador som behöver åtgärdas inom tre år och skador som behöver åtgärdas från tre år till ca tio år. Annat som bör beaktas inför ett fastighetsköp är planfrågor, t.ex. om det finns olika slag av servitut eller samfälligheter som regleras i avtal och som köparen måste ingå i.

Besiktningarna sker i ett relativt sent skede, där övergripande undersökningar redan gjorts. En övergripande visuell besiktning kan göras i början av processen för att få ett första intryck.

Av de intervjuade bolagen utför några besiktningarna själva medan andra anlitar konsulter. De bolag som gör besiktningarna i egen regi brukar hyra in konsulter då behov av en grundlig miljöbesiktning som kräver specialistkunskap föreligger, t.ex. om de ska köpa en fastighet där miljöfarlig verksamhet som bensinstationer, tandläkare eller tillverkningsindustri förekommit. Ett bolag ansåg sig själva vara bra på att bedöma vilka miljöfaror som finns i själva byggnaden bl.a. med ledning av vilket år huset är byggt.

³⁶ Carling, K, Lundborg, V, kap. 8 samt www.jw.se

Det är svårt att säga hur mycket en besiktning kostar eftersom dess omfattning och huruvida den utförs i egen regi eller ej påverkar priset. Någon av de intervjuade personerna nämnde att transaktionskostnaderna blir lägre relativt sätt vid besiktning av ett stort objekt än flera små objekt.

Kostnad uppstår genom den tid det tar för personalen på fastighetsbolaget att utföra besiktningarna eller kostnad för konsult.

7.5 Fastighetslån

Den dominerande finansieringsformen för fastigheter är lån med panträtt i fastigheten som säkerhet. Lån till fastighetsinvesteringar lämnas av banker, kreditinstitut, försäkringsbolag, fonder och andra som har kapital att placera. Fastighetslån är olika typer av långfristiga lån. Låntagaren kan välja mellan fast och rörlig ränta. Fast ränta innebär att räntan binds under bestämda tidsperioder, vanligen två eller fem år. Rörlig ränta innebär att räntan följer det allmänna ränteläget. En variant på rörlig ränta är att räntan binds under väldigt korta perioder som till exempel tre månader.

Lån med rörlig ränta löses utan att ränteskillnadsersättning betalas. Om låntagaren av olika anledningar vill lösa bundna lån i förtid måste en ränteskillnadsersättning betalas till kreditgivaren. Denna ränteskillnadsersättning uppstår endast då den dagsaktuella utlåningsräntan vid lösentidpunkten är lägre än räntan för det aktuella lånet och utgörs av den förlust kreditgivaren gör till följd av att lånet löses i förtid.³⁷ Följande formel används för att beräkna ränteskillnadsersättningen, RSE:

$$RSE = \left[\sum_{i=1}^T \frac{r_i + a_i}{(1+R)^i} \right] - (k + u)$$

³⁷ LMV-rapport 2001:2, Fastighetsvärdering, grundläggande teori

I = antalet förfallodagar, d.v.s. lånets återstående betalningstillfällen

i = index för förfallodagar som löper från 1 till antalet I

r = ränta som skulle ha erlagts på förfallodag i

a = amortering som skulle ha erlagts på förfallodag i

R = jämförelseränta, d.v.s. den räntesats som används vid nuvärdeberäkning

t = tidsfaktorn, d.v.s. antalet räntedagar till förfallodagen dividerad med 360

k = kapitalskuld

u = upplupen ränta, d.v.s. ränta från föregående förfallodag tom dag för inlösen, vid inlösentillfället

Ränteskillnadsersättningen kan sammanfattas till att vara skillnaden mellan summan av nuvärdet på alla framtida betalningar som skulle ha gjorts om inte lånet återbetalats och summan av kapitalskuld och upplupen ränta per återbetalningsdagen.³⁸ En del fastighetslån är bundna till bestämda tidsperioder under vilka de inte kan sägas upp. Det gäller oavsett om räntan är rörlig eller ej.³⁹

Vid uppläggning av nya lån tas ofta ingen uppläggningsavgift ut. En kostnad som kan uppstå vid beviljande av fastighetslån är då banken anlitar värderingsman då ett tillförlitligt värde på fastigheten saknas. Det är en förhandlingsfråga vem som betalar denna kostnad. Banken gör en kassaflödesanalys av fastighetsbolaget innan lån beviljas.⁴⁰

7.5.1 Intervjusvar

Då ett fastighetsbolag köper en fastighet kan det hända att det finns bundna lån där fastigheten lämnats som pant. Om köparen inte vill överta dessa lån är det enda sättet att bli av med dem att säljaren löser in dem. Anledningen till att köparen inte vill ta över lånen kan vara att lånet inte har lika fördelaktiga villkor, det vill säga högre ränta, jämfört med vad köparen kan få på sina egna lån. Ytterligare en anledning kan vara att

³⁸ FFFS 1994:30

³⁹ LMV-rapport 2001:2, Fastighetsvärdering, grundläggande teori

⁴⁰ Anehall, M-B, Handelsbanken

köparen har sina övriga lån i en annan bank. Det kan teoretiskt sett också vara så att det köpande bolaget har sämre kreditvärdighet än det säljande bolaget och att kreditgivaren därför inte godkänner den nye låntagaren. Det blir då aktuellt med inlösen av lånen vilket innebär en kostnad för säljaren, se formel ovan. Hur denna kostnad sedan fördelas mellan säljare och köpare är olika från fall till fall. Ett par bolag nämnde att det är säljaren som står för lösenkostnaderna eftersom ett villkor för köpet är att inga lån följer med fastigheten. Något bolag sa dock att köpare och säljare ibland delar på lösenkostnaderna. Ett bolag angav att de vid köp alltid låter lånen ligga kvar men om räntan är väldigt hög i förhållande till det allmänna ränteläget och bunden till en längre period kräver bolaget en lägre köpeskilling.

De intervjuade fastighetsbolagen anger att det vid uppläggning av nya lån inte kostar någon uppläggningsavgift. Anledningen till det är att bankerna inte tar ut någon avgift när det handlar om stora företag.

7.6 Drift- och skötselavtal

Då ett fastighetsbolag köper fastigheter kan det finnas drift- och skötselavtal knutna till fastigheten som köparen inte nödvändigtvis vill överta. Eftersom avtalen är bundna och inte går att säga upp under löpande avtalstid utan att ersättning erläggs till säljarens avtalspart, innebär det en kostnad att avsluta dessa. Denna kostnad kan belasta köparen.

7.6.1 Intervjusvar

Ett bolag svarar att skötselavtal aldrig tas över utan att säljaren får avsluta eller behålla det. Ett annat bolag anger att det är sällsynt att det uppkommer kostnader eftersom avtal med entreprenörer ofta innehåller villkor om att avtalet får sägas upp på kort tid just vid försäljning av fastigheten. Uppsägningstiden för skötsel- och förvaltningsavtal är enligt ett bolag vanligtvis mellan tre och sex månader. Vid köp bör köparen försöka få säljaren att säga upp avtalen och sedan bestämma datum för tillträde till den dag då avtalen löper ut.

Det är inte säkert att det innebär någon kostnad att avtalen följer med köpet. I vissa fall kan det vara en besparing eftersom bolaget då inte behöver ordna med drift och skötsel själv.

7.7 Bolagsbildande inför fastighetsköp

En del fastighetsbolag är uppbyggda av ett moderbolag och ett antal dotterbolag. Dotterbolagen i sin tur har ett antal dotterbolag där de olika fastigheterna placeras. Vid köp av fastigheter läggs då fastigheterna i de olika dotterbolagen. Dessa bolag är oftast kommanditbolag eller handelsbolag men ibland även aktiebolag. I varje bolag ligger en viss typ av fastigheter, t.ex. centrumfastigheter och förortsfastigheter, se bild 2 nedan. Syftet med dessa dotterbolag är alltså att de ska ha fastigheterna som enda tillgång. Anledningen till detta upplägg är att köparen i nästa led skall undkomma stämpelskatt och att det ägande bolaget därmed eventuellt kan ta ut en högre köpeskillning. Ett problem och en kostnad som kan uppkomma i samband med fastighetsköp är då det inte finns ett passande bolag för den fastighet som skall köpas. Köparen måste då bilda ett nytt bolag för fastigheten, vilket innebär en kostnad. Hur hög kostnaden blir beror bl.a. på vilken typ av bolag som ska bildas.⁴¹

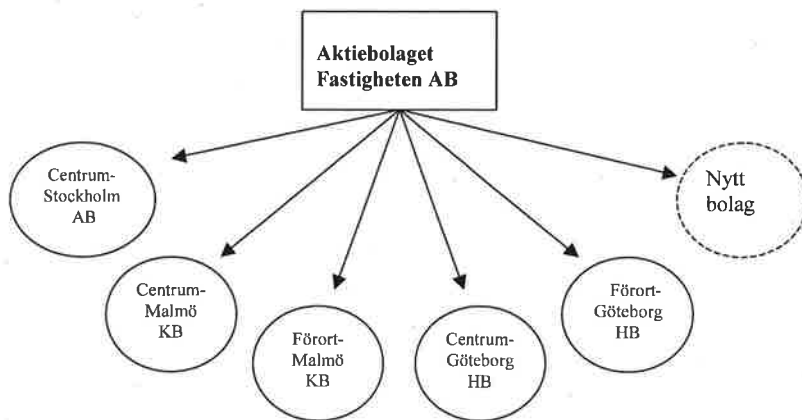


Bild 2. Illustration av bolagsstruktur.

⁴¹ Mildner, C

7.7.1 Intervjusvar

Det har varit svårt att tyda de intervjuades svar huruvida de använder sig av denna uppbyggnad med speciella dotterbolag att lägga fastigheterna i. Med stöd av årsredovisningarna kan det dock konstateras att flera av de intervjuade bolagen arbetar på detta sätt.

7.8 Kontraktskrivning

När ett fastighetsköp skall göras är det som tidigare nämnts ett juridiskt krav att ett skriftligt köpekontrakt skall upprättas mellan köpare och säljare.

7.8.1 Intervjusvar

Kontraktskrivning inkl. förhandling är en process som tar olika lång tid beroende på det enskilda fallet. Ett bolag nämnde dock att slutförhandlingarna i normalfallet tar två till tre veckor.

Kostnad för kontraktskrivning uppkommer antingen genom den tid personalen lägger ned på detta eller genom anlitanande av externa jurister.

7.9 Stämpelskatt

Den som förvärvar en fastighet skall söka lagfart inom tre månader från förvärvet. Ansökan om lagfart görs hos inskrivningsmyndigheten.⁴² Lagfarten måste vara sökt för att den nye ägaren skall kunna söka in-teckningar i fastigheten och göra inskrivning av nyttjanderätt, servitut mm. Vidare är köparens lagfart en förutsättning för att en ny, kommande köpare skall kunna få lagfart.⁴³ Om det finns något mindre hinder så att lagfart inte kan beviljas, kan den förklaras vilande tills hindret avhjälpes.⁴⁴ Då en

⁴² Jordabalken 20 kap. 2 §

⁴³ Malmström, Å, Agell, A, sid. 232

⁴⁴ Grauers, F, sid. 21

juridisk person köper en fastighet skall stämpelskatt på 3 % betalas i samband med beviljande av lagfart.⁴⁵

7.9.1 Intervjusvar

Stämpelskatten ses av samtliga intervjuade som en direkt och den mest uppenbara kostnaden i samband med fastighetsköp. Det är möjligt att undkomma stämpelskatt genom att välja att köpa bolag som fastigheten är placerad i. Det är också möjligt att undkomma stämpelskatt genom att göra en fastighetsreglering om den fastighet som köps ligger bredvid en fastighet som redan ägs av bolaget.

7.10 Pantbrevsuttag

När lagfart beviljats kan ägaren, som nämnts ovan, upplåta panträtt i fastigheten.⁴⁶ Det börjar med att ansökan om inteckning för ett visst belopp sker hos inskrivningsmyndigheten. Inskrivningsmyndigheten utfärdar ett pantbrev på inteckningsbeloppet om inteckning beviljas.⁴⁷ Kostnaden för pantbrevsuttag uppgår till 2 % av intecknat belopp.⁴⁸

7.10.1 Intervjusvar

Kostnader för uttag av pantbrev ses i likhet med stämpelskatten som en direkt kostnad i samband med fastighetsköp. Den är däremot inte lika ofta förekommande som stämpelskatten vid fastighetsköp eftersom inte alla bolag lånar pengar med fastigheter som säkerhet för att finansiera köpet.

⁴⁵ Lag om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter 8 §

⁴⁶ Fastighetsnomenklatur, sid. 76

⁴⁷ Grauers, F, sid. 22

⁴⁸ Lag om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter 24 §

7.11 Förvärvstillstånd

Fastighet kan förvärfvas genom frivilliga förvärv såsom köp. Utöver det kan stat, kommun, landsting och kommunalförbund förvärva fastighet genom tvång genom expropriation och förköp.

Vid förvärv av hyresfastighet krävs att köparen har tillstånd att förvärva fastigheten, ett så kallat förvärvstillstånd. Som hyresfastighet räknas fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet.⁴⁹ Hyreshusenhet är en taxeringsenhet som utgörs av hyreshus eller tomtmark för sådan byggnad.⁵⁰ Hyreshus i sin tur är vid fastighetstaxering byggnad som är inrättad till bostad för minst tre hushåll eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande.⁵¹ Tillståndstvånget gäller endast den typ av hyresfastigheter där bostadslägenheter förekommer. Tillstånd behövs endast om den kommun där fastigheten är belägen påkallar sådan prövning. Ansökan om förvärvstillstånd till hyresfastighet skall göras inom tre månader från förvärvet. Ansökan sker i form av en anmälan till kommunen. Om inte ansökan lämnas in inom tre månader från förvärvet blir förvärvet ogiltigt. Det är hyresnämnden som lämnar tillstånd. Förvärvstillstånd kan vägras då det inte är sannolikt att förvärvaren är i stånd att förvalta fastigheten eller om det inte är sannolikt att syftet med förvärvet är att idka bostadsförvaltning.⁵²

7.11.1 Intervjusvar

Fastighetsbolagen anser inte att förvärvstillståndet utgör någon kostnad och att det i praktiken går att bortse från denna kostnad. Det brukar aldrig uppstå några problem med att få förvärvstillstånd. Det tar dock en viss tid att sammanställa en ansökan.

7.12 Personal

Den 1 januari 1995 antogs nya arbetsrättsliga regler vid övergång av verksamhet. Dessa regler påverkar fastighetsbolag vid förvärv av fastigheter.

⁴⁹ Fastighetsnomenklatur, sid. 73

⁵⁰ Handbok för fastighetstaxering 2000, sid. 81

⁵¹ Fastighetsnomenklatur, sid. 32

⁵² Fastighetsnomenklatur, sid. 73-74

De nya reglerna är en anpassning till ett EG-direktiv, ministerrådets direktiv 77/187/EEG om tillnärmning av medlemsstaternas lagstiftning om skydd för arbetstagares rättigheter vid övergång av företag, verksamheter eller delar av verksamheter. Den 27 oktober 1994 framlades därför en proposition, proposition 1994/95:102 om övergång av verksamheter och kollektiva uppsägningar, för att anpassa de svenska reglerna till EG-direktivet. De föreslagna ändringarna gäller som lag sedan 1 januari 1995. Reglerna innebär i korthet att vid en övergång av ett företag, en verksamhet eller en del av en verksamhet skall övergången i sig inte utgöra saklig grund för att säga upp arbetstagarna i verksamheten. Vid övergången skall de anställningsavtal och anställningsförhållanden som finns vid tidpunkten för övergången gå över till den nye arbetsgivaren. Arbetstagarna skall dock ha rätt att välja om de vill vara kvar hos den tidigare arbetsgivaren.

Det har med stöd av EG-direktivet och propositionen fastslagits att övergång av fastigheter motsvaras av övergång av verksamhet. Bedömning måste dock göras från fall till fall. Om ett fastighetsbolag förvärvar en del av säljarens fastigheter är förutsättningen för att arbetstagarna skall följa med att de utför arbete på de förvärvade fastigheterna speciellt och inte utför lika mycket arbete på bolagets resterande fastigheter. Ju större anknytning ifrågavarande arbetstagare haft till ifrågavarande fastigheter, ju större blir risken att de nya reglerna skall tillämpas.

7.12.1 Intervjusvar

Övertagande av personal i samband med köp av fastighet ses inte som något stort problem. Behövs personalen ifråga blir de en tillgång för det köpande bolaget. Det är först när personalen inte behövs hos det köpande bolaget som problem kan uppkomma. Problemet kan lösas på olika sätt. Ett alternativ är att det köpande bolaget säger upp personal på sedvanligt sätt enligt arbetsrättsliga regler då principen sist-in-först-ut gäller. Det innebär att såväl befintlig som ny personal kan sägas upp. Ett andra alternativ är att "lösa ut" den nya personalen genom att exempelvis betala ut en generös summa pengar för att de slutar. Ett tredje alternativ uppstår då en förutsättning för köpet

kan vara att köparen inte skall överta personalen, vilket innebär att säljaren i så fall får stå för kostnaden.

Då företaget tar över personal kan lönevillkoren ur arbetsgivarens synpunkt vara sämre än företagets egen lönepolicy och därmed uppstår en extra kostnad. Då ny personal behöver anställas uppstår kostnader för annonsering samt intervjuer.

7.13 Information till hyresgäster om ny hyresvärd

Då ett fastighetsbolag har köpt en fastighet måste hyresgästerna informeras om att de har fått en ny hyresvärd.

7.13.1 Intervjusvar

De flesta fastighetsbolagen förmedlar informationen till hyresgästerna om att de fått ny hyresvärd genom att dela ut brev till hyresgästerna. Något bolag nämnde att det endast är lokalhyresgästerna som får brev medan bostadshyresgästerna informeras genom anslag i trapphusen. Det kan också vara så att en kundvärd går runt och presenterar sig för hyresgästerna efter tillträdesdagen.

Kostnad uppstår i och med den tid det tar att informera hyresgästerna.

7.14 Hyresgäst "testar" ny hyresvärd

En kostnad som kan uppkomma efter tillträdet är relaterad till kundkontakt med hyresgästerna. Hyresgästerna kan på olika sätt testa en ny hyresvärd.

7.14.1 Intervjusvar

Hyresgäster uppmärksammar om det kommer en ny hyresvärd och vissa drar fördel av detta genom att försöka få åtgärdat sådant den tidigare hyresvärden inte åtgärdat, t.ex. ommålning av lägenheten. Det handlar sällan om positiva överraskningar för den nye

fastighetsägaren. Kostnaden i ovan nämnda ligger i den extra tid, och därmed extra kostnad, personalen får lägga ned på grund av att hyresgästen "testar" den nye hyresvärden.

7.15 Extra arbetstid för fastighetsskötare

Att få in en ny fastighet i beståndet innebär i vissa fall att det efter köpet inträder en övergångstid då fastighetsskötarna skall lära känna fastigheten.

7.15.1 Intervjusvar

Efter tillträdet kan kostnader uppkomma för att införliva den nya fastigheten i förvaltningen. Att få in den nya fastigheten i förvaltningssystemet kan under det första året kräva en ökad arbetsinsats för berörda fastighetsskötare. I vissa fall når förvaltningskapaciteten en tröskel som innebär att ytterligare en fastighet kräver en fastighetsskötare till vilket medför eventuella kostnader för anställning.

7.16 Byggnadsanpassning

Ytterligare kostnader som uppstår efter tillträdet är då fastigheten skall anpassas till fastighetsbolagets policy.

7.16.1 Intervjusvar

Byggnadsanpassningen kan innebära att entréer, trapphus och tvättstugor skall se ut på ett visst sätt eller att sopheringen skall ske på ett visst sätt. Nya hyresgästlistor kan behöva sättas upp. Bolaget kan behöva införa ritningar i cad-systemet eller anpassa fastigheten på olika sätt, till exempel kan fastighetsbolaget ha en policy att alla dess fastigheter ska ha en skylt med företagets namn placerat på byggnaden.

7.17 Införande av hyreskontrakt i administrationssystem

I samband med köpet måste de nya hyreskontrakten hanteras.

7.17.1 Intervjusvar

Efter övertagandet skall alla hyreskontrakt i den köpta fastigheten läggas in i det köpande bolagets befintliga hyresadministrationssystem.

Kostnad uppstår i och med den tid det tar att föra in kontrakten i hyresadministrationssystemet.

7.18 Sammanfattning

Såsom framgått av de sammanställda intervjuvaren finns det olika moment som kan förekomma i samband med fastighetsköp. Uppfattning huruvida de olika momenten är förknippade med kostnader varierar. Kostnader som stämpelskatt och pantbrevsuttag är tydliga och ses därför av de intervjuade personerna som transaktionskostnader vid fastighetsköp. Andra kostnader, som förekommer i samband med varje köp, är sådana för värdering, besiktning och kontraktsskrivning. En marknadsanalys görs oftast inte inför varje köp eftersom sådan kunskap ständigt finns i bolaget. Eventuellt kan kostnader uppkomma för övertagande och uppläggning av lån samt för övertagande och nyanställning av personal. Dessutom kan kostnader uppkomma för avvecklande av drift- och skötselavtal. Att söka förvärvstillstånd innebär enligt de intervjuade inte någon kostnad. Att hitta en intressant fastighet att köpa kan i vissa fall innebära en kostnad. Om företaget behöver bilda ett bolag inför ett fastighetsköp innebär det en kostnad. Kostnader som uppkommer efter tillträdet, t.ex. att informera hyresgäster om att de har ny hyresvärd, att hyresgästerna "testar" den nye hyresvärden, extra arbetstid för fastighetsskötare, att anpassa byggnaderna efter bolagets policy och att föra in hyreskontrakten i administrationssystemet, ses av de intervjuade som kostnader att hänföra till förvaltningen.

8 Transaktionskostnadsmodell

Resultatet från intervjuerna har lett fram till en bild av hur transaktionsprocessen vid fastighetsköp ser ut samt vilka kostnader som förekommer. Modellen har illustrerats som en bild, se bild 3 nedan. Fastigheten finns i centrum och runtomkring den finns alla de kostnader som enligt intervjusvaren är en följd av köpet. De olika momenten eller kostnadsposterna följer en viss kronologisk ordning medurs i bilden. Alla moment sker dock inte nödvändigtvis i någon kronologisk ordning. Momenten kan till exempel ske parallellt eller i omväxlad ordning. Det är inte heller säkert att alla kostnader som finns i modellen förekommer vid varje köp.

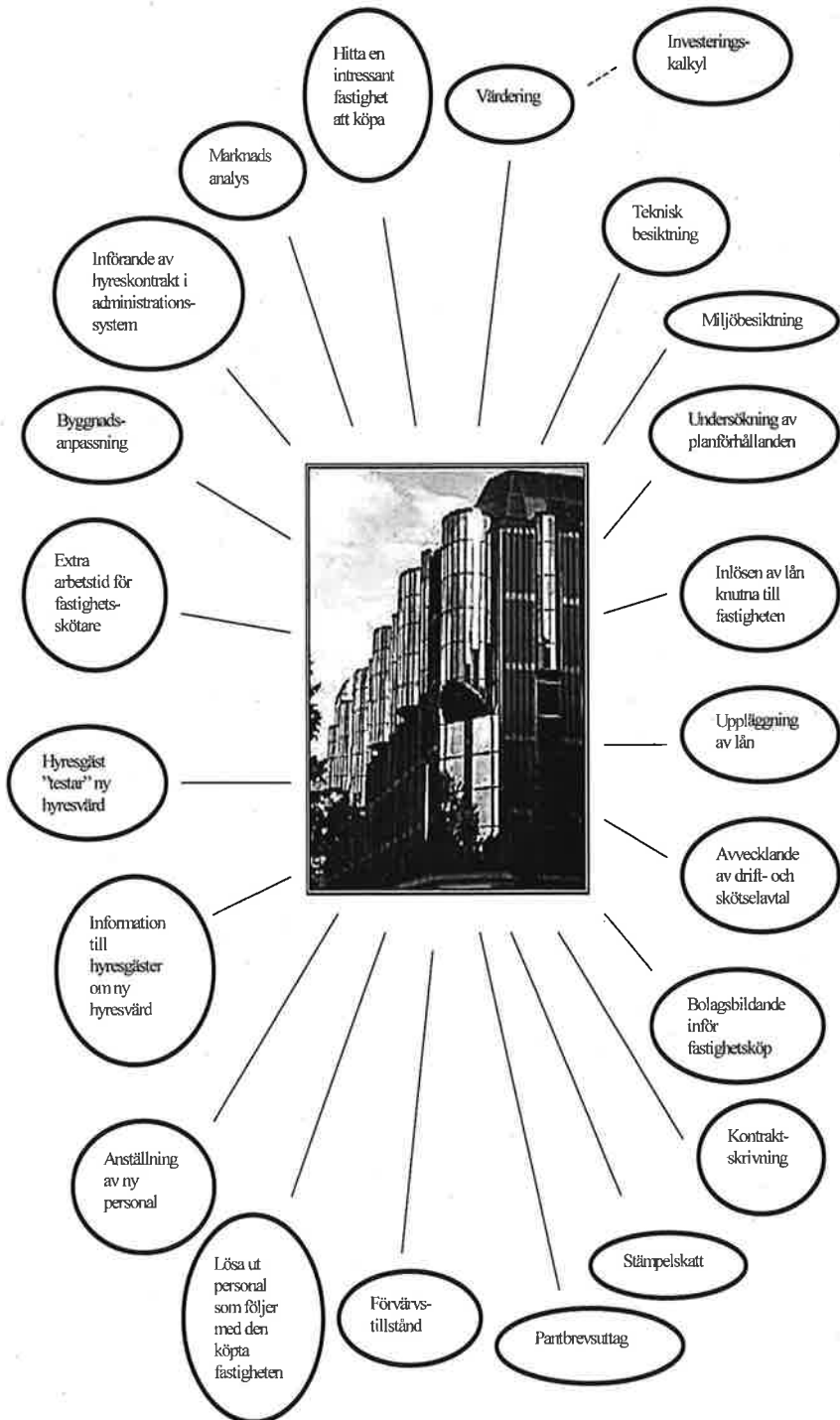


Bild 3. Transaktionskostnadsmodell.

9 Fallstudie - Fastighetsköp

Efter fastställande av de kostnadsmoment som förekommer i samband med fastighetsköp, utgör detta kapitel den avgörande delen för att uppnå syftet att med en fallstudie som utgångspunkt få en indikation av hur höga transaktionskostnaderna generellt sett är vid köp av fastighet. Kapitlet utgörs av en fallstudie av ett fastighetsköp på ett fastighetsbolag i Sverige, i denna rapport kallat Fastab. Köpeskillingen var 605 Mkr. Bolagets verkliga namn och vissa uppgifter om köpet anges ej. Fallstudien skall klarlägga vilka kostnader som förekommit i samband med köpet och hur höga dessa kostnader var. Undersökningen av transaktionskostnaderna i samband med förvärvet har grundat sig på transaktionskostnadsmodellen. I kapitlet redogörs för de kostnader som förekommit i samband med köpet.

9.1 Kostnader i samband med köpet

Kostnaderna som anges i detta avsnitt är de kostnader som framkommit efter undersökning på Fastab och som går att hänföra till köpet. Från det att köpet initierades till tillträde skedde förlöpte ca ett år. Hela transaktionsprocessen var däremot inte slut vid tillträdet eftersom fastigheterna skulle införlivas i det befintliga beståndet. Processen med att införliva de köpta fastigheterna i beståndet är ännu inte avslutad. Utgångspunkten för undersökningen var, som nämndes ovan, transaktionskostnadsmodellen, men under undersökningens gång upptäcktes att det inte till fullo gick att följa modellen. Indelningen i olika kostnader ser därför till viss del annorlunda ut än indelningen i transaktionskostnadsmodellen.

9.1.1 Marknadsanalys

Fastab håller ständigt på med att göra marknadsanalyser, dels på regionnivå och dels för olika mikromarknader i regionen. Dessutom görs varje år handlingsplaner vars syfte är att fastställa vad som skall ske med fastigheterna. Kunskap om marknaden är alltså något som ständigt finns i företaget och kan därför inte förknippas direkt med köpet.

Kostnad: 0 kr

9.1.2 Hitta en intressant fastighet att köpa

Bolaget hade innan köpet sålt fastigheter till det bolag som då ägde fastigheterna och träffade regelbundet ägaren till fastigheterna i andra ärenden. Fastab tillfrågade det aktuella bolaget om de var intresserade av att sälja fastigheterna. Efter totalt ca tio persontimmar mötestid vid ett par olika tillfällen bestämde ägaren att denne var villig att sälja.

Kostnad: 10 timmar mötestid à 700 kr = 7 000 kr

9.1.3 Värdering

Efter det att Fastab gjort sin första värdering av fastigheterna och meddelat denna till säljaren, visade det sig att differensen mellan det pris Fastab var beredda att betala och det pris säljaren ville ha betalt var allt för stor. Detta resulterade i att affären stannade upp. Detta händelseförlopp ägde rum i två olika omgångar och den tredje värderingen blev den sista. Den första värderingen tog ca 40 persontimmar att göra. Dessutom tog det tio persontimmar att delta i externa möten och fem persontimmar att delta i interna möten. För den andra och tredje värderingsomgången tog mötestiden lika lång tid som för den första omgången, medan värderingstiden halverades till 20 timmar.

Kostnad: 125 timmar à 700 kr = 87 500 kr

9.1.4 Beslutsfattande

Beslutet att köpa fastigheterna fattades av styrelsen i samråd med VD. P.g.a. oklarheter i frågeställningen har någon kostnad för detta moment inte kunnat fastställas. Ett antagande av författarna är att antalet persontimmar nedlagda för beslutsfattande är 45 st.

Kostnad: 45 timmar à 1 000 kr = **45 000 kr**

9.1.5 Due Diligence

Due Diligence-termen användes av Fastab i samband med köpet. Due Diligence innefattade enligt bolaget alla interna undersökningar avseende ekonomiska, tekniska och miljöpåverkande aspekter och oklarheter som förelåg kring köpet. En väsentlig del av Due Diligence-processen var genomgång av hyresavtal för att exempelvis kontrollera vilka hyresrabatter som fanns och om antalet lägenheter, hyresintäkter samt ytor stämde. Andra delar i Due Diligence-processen var interna besiktningar, undersökning av planförhållanden samt utformande och tecknande av drift- och skötselavtal. Att utföra Due Diligence tog ca 668 persontimmar exkl. tecknande av drift- och skötselavtal, se nedan.

Kostnad: 668 timmar à 700 kr = **467 600 kr**

Tecknande av drift- och skötselavtal

Tecknande av drift- och skötselavtal var enligt bolaget en del av Due Diligence-processen, men kostnaden för detta enskilda moment gick att uppskatta separat. Vid köpet av fastigheterna utformades nya drift- och skötselavtal eftersom det inte fanns några befintliga avtal knutna till fastigheterna. Det tog ca 80 persontimmar att göra. Exempel på avtal som tecknades vid köpet var sådana som gäller trädgårdsskötsel, trappstädning, målning, mattläggning, kyl- och frys, ventilation och VVS.

Kostnad: 80 timmar à 700 kr = **56 000 kr**

Avvecklande av drift- och skötselavtal

Vid köpet avvecklades inga befintliga drift- och skötselavtal eftersom det inte fanns några sådana avtal.

Kostnad: 0 kr

9.1.6 Extern teknisk besiktning och extern miljöbesiktning

Den tekniska besiktningen som genomfördes omfattade delarna byggteknik, VVS, ventilation och kyla och elanläggning. Besiktningen hade som syfte att kartlägga brister på fastigheten som kunde föranleda extraordinära åtgärder inom en femårsperiod samt en bedömning av åtgärdskostnad. Vid det aktuella köpet utfördes den byggtekniska besiktningen internt och ingick därmed i Due Diligence-processen, se ovan, medan den övriga tekniska besiktningen och miljöbesiktningen sköttes av externa konsulter. Miljöbesiktningen utfördes som en miljöstatusinventering och hade till syfte att vara ett underlag för bedömning av fastighetens miljöstatus. Miljöinventeringen är en del i den miljöutredning som krävs enligt ISO 14001. Dessutom omfattar miljöinventeringen yttre miljöaspekter samt hälsoaspekter.

Kostnad: 211 000 kr

9.1.7 Lagkravsuppfyllande

Det finns en del lagkrav angående fastigheter som måste vara uppfyllda. Dessa är till för att säkerställa att fastigheten håller en viss standard. Fastabs undersökning av i vilken mån fastigheterna uppfyllde ställda lagkrav skedde externt. De lagkrav som skulle vara uppfyllda var följande:

- Hissbesiktningsprotokoll
- OVK-protokoll (Obligatorisk ventilationskontroll)
- Skyddsrumsbesiktningsprotokoll
- Tryckkärlsdokument

- Kylmaskiner (fastighetsägarens/näringsidkares egendom), köldmediarapporter
- Magnetiska fält
- Radonmättningsprotokoll, gammastrålningsprotokoll
- Brandkravsuppyllan
- PCB-dokument
- Lekplatsutrustning

Utöver ovan nämnda punkter gjordes en sammanställning av aktuella entreprenadgarantier och varugarantier som gäller på fastigheterna.

Kostnad: 75 000 kr

9.1.8 Inlösen av lån knutna till fastigheten

Fastigheterna som ingick i köpet övertogs obelånade, vilket var en förutsättning för köpet. Därför förekom ingen kostnad för detta moment.

Kostnad: 0 kr

9.1.9 Uppläggnings av lån

Vid förvärvet erhöll Fastab finansiering genom pantsättning av befintliga pantbrev vilket var 68 % av förvärvslikviden. Resterande 32 % av förvärvslikviden finansierades via pantsättning av pantbrev i andra fastigheter. Det var möjligt att lyfta pengar från outnyttjade kreditramar så inga kostnader förekom vid uppläggnings av de nya lånen. Fastab löste finansieringsfrågan på detta sätt eftersom det hade varit alltför dyrt att finansiera hela köpet med uttag av nya pantbrev.

Även om Fastab hade behövt förhandla fram ny finansiering hade banken inte tagit några avgifter. Detta dels för att eventuella avgifter är försumbara i förhållande till intäkterna av finansieringen och dels för att finansieringen är så attraktiv för bankerna att eventuella avgifter kan förhandlas bort.

Kostnad: 0 kr

9.1.10 Bolagsbildande inför fastighetsköp

Fastigheterna lades i ett bolag som redan fanns, dock byttes bolagets namn.

Kostnad: 1 000 kr

9.1.11 Kontraktskrivning

Kontraktskrivningsfasen inför köpet innebar en del förhandlingar. Köpare och säljare hade naturligtvis varit i kontakt med varandra tidigare för att klarlägga olika förutsättningar för köpet. Under själva kontraktskrivandet skulle dock alla ansvarsfrågor regleras i detalj. Bolaget kopplade in sina egna interna jurister inför detta moment. Kontraktskrivandet inkl. förhandlingar tog ca 80 persontimmar.

Kostnad: 80 timmar à 700 kr = 56 000 kr

9.1.12 Stämpelskatt

Stämpelskatten utgörs, som nämnts ovan, av 3 % av köpeskillingen.

Kostnad: 3 % av 605 000 000 kr = 18 150 000 kr

9.1.13 Pantbrevsuttag

Det togs inte ut några pantbrev i samband med köpet eftersom pantbrevsuttag ansågs vara för dyrt. Finansieringen skedde istället som beskrevs ovan i avsnittet ”Uppläggnings av nya lån”.

Kostnad: 0 kr

9.1.14 Förvärvstillstånd

Det tog ca 16 persontimmar att söka förvärvstillstånd, vilket var fler timmar än vanligt. Att det tog längre tid än vanligt berodde på speciella omständigheter. Vilka dessa omständigheter var framgick inte.

Kostnad: 16 timmar à 700 kr = 11 200 kr

9.1.15 Lösa ut personal som följer med köpet

Det var inte aktuellt att lösa ut personal i samband med köpet eftersom de fastighetsskötare som arbetade på fastigheten behövdes.

Kostnad: 0 kr

9.1.16 Anställning av ny personal

Vid köpet erbjöd Fastab de som arbetade på fastigheterna att bli anställda hos Fastab. Samtliga tackade ja. Personalen som övertogs hamnade då längst ner på turordningslistan. Det tog ca 16 persontimmar att skriva nya anställningsavtal. Denna tid inkluderade MBL-förhandlingar.

Kostnad: 16 timmar à 700 kr = 11 200 kr

9.1.17 Information till hyresgäster och personal om köpet

Samtliga hyresgäster blev informerade om ägarbytet dels genom ett brevutskick, dels genom anslag i trapphusen. Dessutom hölls informationsmöten då hyresgästerna informerades. Fastabs personal informerades både skriftligt och muntligt om köpet. Sammanlagt tog allt ca 80 persontimmar.

Kostnad: 80 timmar à 500 kr = **40 000 kr**

9.1.18 Hyresgäst "testar" ny hyresvärd

Efter övertagandet av fastigheterna försökte hyresgästerna få Fastab att genomföra sådant de enligt dem själva har blivit lovade av den tidigare ägaren. Det tog förvaltaren sammanlagt ca en månad, d.v.s. 167 persontimmar, att lära känna den nya fastigheten och ta i tu med hyresgästerna. Denna tid beräknas vara utspridd på ca ett och ett halvt år och är således ännu inte avslutad. Eftersom det ännu inte gått ett och ett halvt år sedan tillträde skedde är denna kostnad inte helt konstaterad.

Kostnad: 167 timmar à 700 kr = **116 900 kr**

9.1.19 Extra arbetstid för fastighetsskötare

Eftersom bolaget tog över personalen som tidigare arbetat på fastigheterna kände fastighetsskötarna redan fastigheten och hyresgästerna och ingen extra tid lades ner.

Kostnad: 0 kr

9.1.20 Byggnadsanpassning

Fastab satte upp skyltar med bolagets namn på husen samt anslagstavlor i bolagets anda. Även andra anpassningar skedde.

Kostnad: 20 000 kr

9.1.21 Införande av hyreskontrakt i administrationssystem

Att föra in hyreskontrakt i administrationssystemet tog relativt lång tid. Det tog ca 120 persontimmar att genomföra detta.

Kostnad: 120 timmar à 500 kr = **60 000 kr**

9.1.22 Införande av mediaförbrukning i datasystem

Efter köpet fördes uppgifter om vatten-, el-, och fjärrvärmemätare in i datasystemet. Fastab lade in mätarnummer och historik om medierna. Dessutom togs kontakt med VA-verk och energiverk. Detta moment tog ca 60 persontimmar.

Kostnad: 60 timmar à 500 kr = **30 000 kr**

9.1.23 Kontroll av varje lägenhets standard

Efter övertagandet av fastigheterna startade en besiktning av varje lägenhet för att fastställa dess standard, t.ex. vad gäller tapetsering, golv, kyl och frys. Denna information fördes in i listor. Till detta anlätade bolaget en pensionerad f.d. medarbetare, vilket gjorde att kostnaderna blev lägre än om de anlätat en konsult.

Kostnad: 100 000 kr

9.1.24 Resultat

De totala transaktionskostnaderna vid köpet av fastigheterna utgjorde således knappt 1,4 Mkr exkl. stämpelskatt och drygt 19,5 Mkr inkl. stämpelskatt. Totalt utgjorde transaktionskostnaderna ca 3,2 % av köpeskillingen. Antalet interna arbetstimmar uppgick till drygt 1 500. De kostnader som tillkommit utöver transaktionskostnadsmodellen är kostnader för följande moment: beslutsfattande, Due Diligence, som dock finns med i transaktionskostnadsmodellen men i andra moment (se avgränsningar), kontroll av lagkravsuppfyllande, tecknande av drift- och skötselavtal,

information till personal om köpet, införande av mediaförbrukning i datasystem samt kontroll av varje lägenhets standard. Nedan, i tabell 1, följer en sammanställning av samtliga kostnader i samband med köpet. Beloppen anges i kronor.

Marknadsanalys	0
Hitta en intressant fastighet att köpa	7 000
Värdering	87 500
Beslutsfattande OBS! Författarnas antagande	45 000
Due Diligence (exkl. drift- och skötselavtal)	467 600
- Tecknande av drift- och skötselavtal	56 000
- Avvecklande av drift- och skötselavtal	0
Extern teknisk besiktning och extern miljöbesiktning	211 000
Lagkravsuppfyllande	75 000
Inlösen av lån knutna till fastigheten	0
Uppläggning av lån	0
Bolagsbildande inför fastighetsköp	1 000
Kontraktskrivning	56 000
Stämpelskatt	18 150 000
Pantbrevsuttag	0
Förvärvstillstånd	11 200
Lösa ut personal som följer med köpet	0
Anställning av ny personal	11 200
Information till hyresgäster och personal om köpet	40 000
Hyresgäst ”testar” ny hyresvärd	116 900
Extra arbetstid för fastighetsskötare	0
Byggnadsanpassning	20 000
Införande av hyreskontrakt i administrationssystem	60 000
Införande av mediaförbrukning i datasystem	30 000
Kontroll av varje lägenhets standard	100 000
Totalt exklusive stämpelskatt	1 395 400
Totalt inklusive stämpelskatt	19 545 400

Tabell 1. Transaktionskostnader i samband med köpet i fallstudien.

Det har härmed, genom fallstudien, konstaterats hur höga samtliga kostnader i samband med det specifika fastighetsköpet var. Det som återstår för att uppfylla syftet är att få en indikation av hur höga transaktionskostnaderna generellt sett är vid fastighetsköp. Eftersom utgångspunkten för den kommande analysen är köpet i fallstudien måste de transaktionskostnader som fanns vid köpet på något sätt viktas för att gälla även för andra köp, se kapitel 11 nedan. Dessförinnan har, i kapitel 10 nedan, en ny transaktionskostnadsmodell framställts, där de kostnader som framkom under fallstudien tagits i beaktande.

10 Slutlig transaktionskostnadsmodell

I kapitel 8 ovan finns den transaktionskostnadsmodell som utformades efter intervjuer med fastighetsbolag. Med anledning av att ytterligare kostnader uppkommit efter den gjorda fallstudien har en ny transaktionskostnadsmodell gjorts med hänsyn tagen även till dessa kostnader, se bild 4 nedan. De kostnader som tillkommit är beslutsfattande, kontroll av lagkravuppfyllande, tecknande av drift- och skötselavtal, information till personal om köpet, införande av mediaförbrukning i datasystem samt kontroll av varje lägenhets standard.

Liksom för transaktionskostnadsmodellen i kapitel 8 gäller att de olika momenten eller kostnadsposterna följer en viss kronologisk ordning medurs i bilden. Alla moment sker dock inte nödvändigtvis i någon kronologisk ordning. Momenten kan till exempel ske parallellt eller i omväxlad ordning. Det är inte heller säkert att alla kostnader som finns i modellen förekommer vid varje köp.

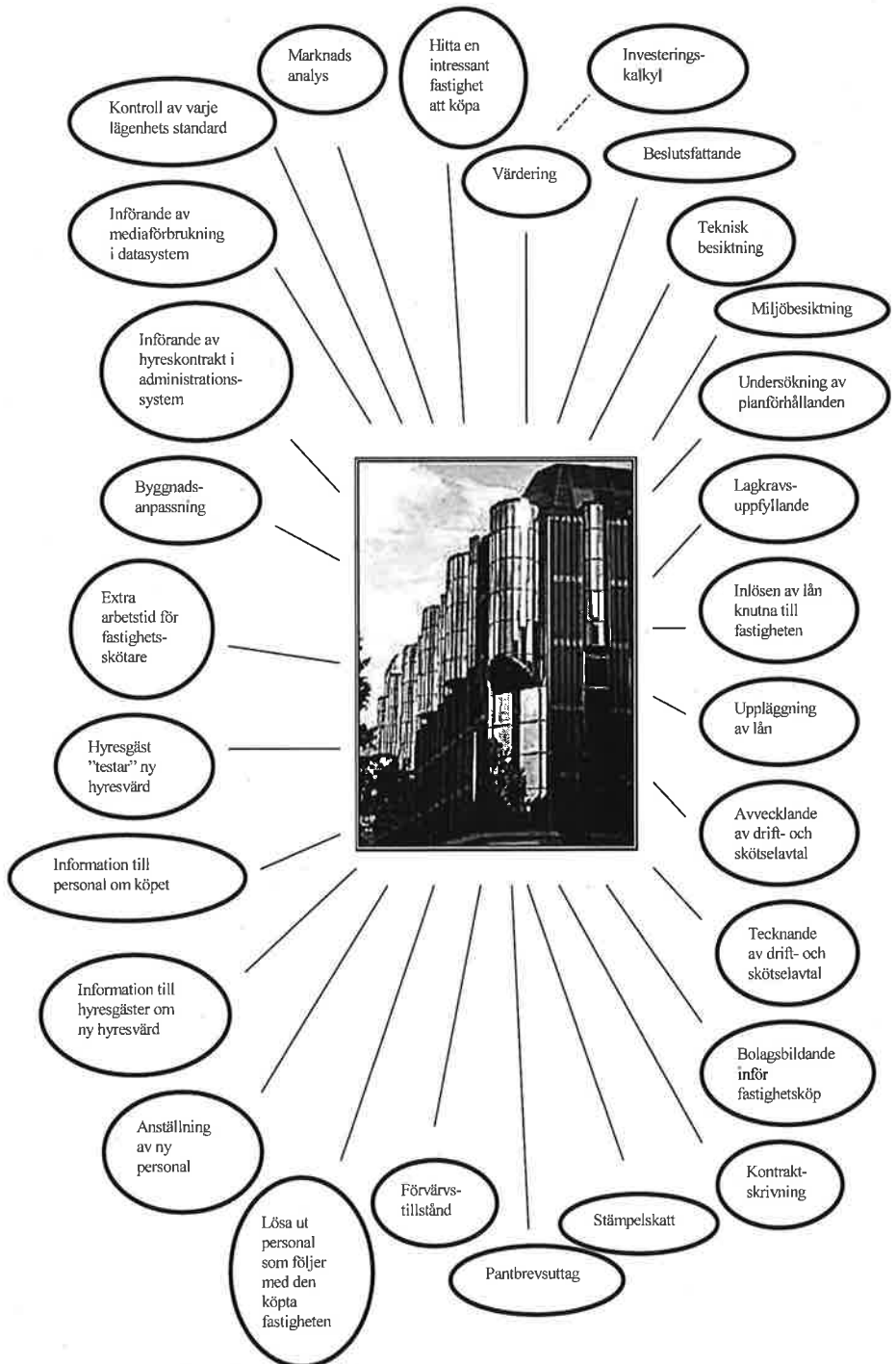


Bild 4. Slutlig transaktionskostnadsmodell.

11 Analys

Efter att ha identifierat vilka och hur höga kostnader som fanns i samband med fallstudien analyseras i detta kapitel resultatet av fallstudien. Detta kapitel skall försöka ge en indikation av hur höga transaktionskostnaderna generellt sett är vid fastighetsköp och utgör därmed det slutliga momentet för att uppnå syftet. Det skall poängteras att det är ett enda köp och därmed ett enda fastighetsbolag som ligger till grund för fallstudien och därmed till analysen.

Analysen går ut på att applicera resultatet från fallstudien på köpeskillingar mellan 5 Mkr och 650 Mkr. Appliceringen har utförts i fem olika fall. Eftersom stämpelskatten alltid utgör 3 % av köpeskillingen har endast de övriga kostnaderna behandlats. I Fall 1 har varje ingående kostnad och därmed totalkostnaden antagits vara helt proportionell mot köpeskillingen. Med jämna 25 % - intervall har kostnaderna slutligen i Fall 5 antagits vara helt oberoende av köpeskillingen. Resultaten åskådliggörs i olika diagram.

Anledningen till uppdelningen i fem fall är att det inte är möjligt att exakt bedöma hur beroende transaktionskostnaderna är av köpeskillingen. T.ex. bör en besiktning ta längre tid att utföra för ett större fastighetsbestånd än för ett mindre. Det är dock oklart exakt hur stor del av besiktningens kostnad som alltid finns och hur stor del av kostnaden som är beroende av köpeskillingens storlek. Anledningen till oklarheten är dels att det exakta utförandet av besiktningen inte är känt och varierar från köp till köp och dels att det inte är säkert att ökad köpeskillning innebär en ökad storlek på fastigheten. Detsamma gäller för övriga kostnadsmoment i köpprocessen. Avsikten med diagrammen är därför att istället testa hur höga transaktionskostnaderna är i förhållande till köpeskillingen vid olika grad av proportionalitet mot köpeskillingen. Något som bör poängteras är att det är en förenkling att i varje enskilt fall (Fall 1- Fall 5) anta att de ingående kostnadsposterna som utgör de totala transaktionskostnaderna till lika stor del är proportionell mot köpeskillingen. Osäkerheten i varje delkostnads beroende av köpeskillingen påverkar dock inte märkbart trendens utseende.

11.1 Fall 1-Transaktionskostnader helt proportionella mot köpeskillingen

I detta fall har varje transaktionskostnad antagits vara helt proportionell mot, d.v.s. helt beroende av, köpeskillingen och applicerats på köpeskillingar mellan 5 Mkr och 650 Mkr. Resultatet blir att transaktionskostnaderna utgör en fast procentsats på 0,2 % av köpeskillingen, se diagram 1 nedan. Med stämpelskatten inkluderad blir procentsatsen 3,2 %.

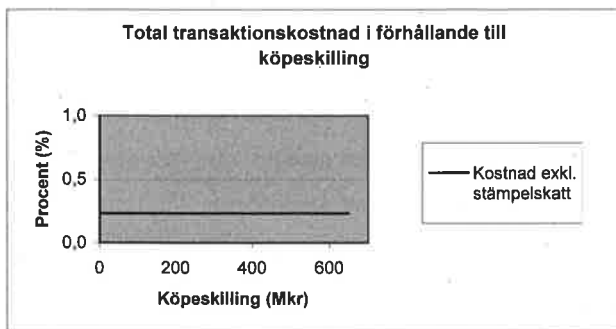


Diagram 1. Transaktionskostnader helt proportionella mot köpeskillingen.

11.2 Fall 2-Transaktionskostnader 75 % proportionella mot köpeskillingen

I detta fall har 75 % av varje transaktionskostnad, förutom stämpelskatten, antagits vara beroende av köpeskillingen. Det medför att 25 % av varje kostnad är densamma vid varje köpeskillning. Med detta antagande har transaktionskostnaderna applicerats på olika köpeskillningar. För att tydliggöra hur beräkningarna har gått till har kontraktsskrivning tagits som exempel, se tabell 2 nedan. I fallstudien var köpeskillingen 605 Mkr och kostnaden för kontraktsskrivning 56 000 kr.

Köpeskillning (Mkr)	Del proportionell mot köpeskillning, 75 % (kr)	Del oberoende av köpeskillning, 25 % (kr)	Transaktionskostnad för kontraktsskrivning (kr)
20 000 000	$(0,75 * (56\,000 / 605\,000\,000) * 20\,000\,000) = 1\,388$	$0,25 * 56\,000 = 14\,000$	$1\,388 + 14\,000 = 15\,388$
50 000 000	$(0,75 * (56\,000 / 605\,000\,000) * 50\,000\,000) = 3\,471$	$0,25 * 56\,000 = 14\,000$	$3\,471 + 14\,000 = 17\,471$
200 000 000	$(0,75 * (56\,000 / 605\,000\,000) * 200\,000\,000) = 13\,884$	$0,25 * 56\,000 = 14\,000$	$13\,884 + 14\,000 = 27\,884$

Tabell 2. Exempel på beräkning av kostnadsmoment.

På samma sätt har de övriga kostnaderna beräknats för olika köpeskillningar och det är transaktionskostnadernas totalsumma som syns i diagram 2 och diagram 3 nedan.

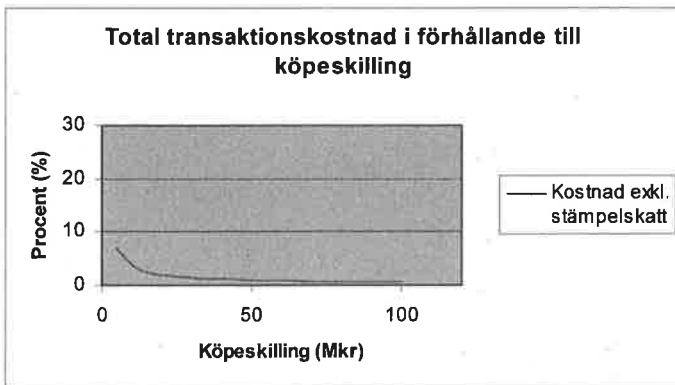


Diagram 2. Transaktionskostnader 75 % proportionella mot köpeskillningen, stor skala.

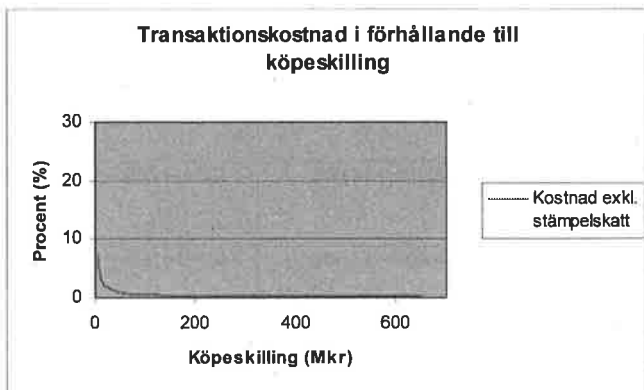


Diagram 3. Transaktionskostnader 75 % proportionella mot köpeskillingen, liten skala.

Exempelvis gäller för detta fall, vilket inte framgår helt tydligt av diagrammen, följande samband:

<u>Köpeskillning:</u>	<u>Transaktionskostnader exkl. stämpelskatt:</u>
5 Mkr	7,2 %
10 Mkr	3,7 %
20 Mkr	1,9 %
50 Mkr	0,9 %
100 Mkr	0,5 %
300 Mkr	0,3 %
600 Mkr	0,2 %

11.3 Fall 3-Transaktionskostnader 50 % proportionella mot köpeskillingen

I detta fall har 50 % av varje transaktionskostnad, förutom stämpelskatten, antagits vara beroende av köpeskillingen. Det medför att 50 % av varje kostnad är densamma vid varje köpeskillning. Med detta antagande har transaktionskostnaderna applicerats på olika köpeskillningar. Beräkningarna har gått till på samma sätt som exemplet i Fall 2 och med förutsättningar enligt fall 3 och med alla kostnader beaktade fås diagram 4 och diagram 5 nedan.

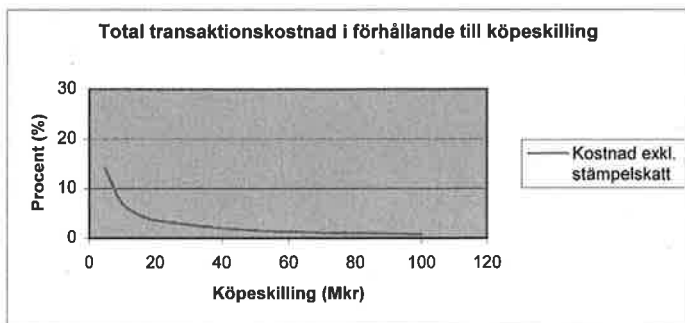


Diagram 4. Transaktionskostnader 50 % proportionella mot köpeskillingen, stor skala.

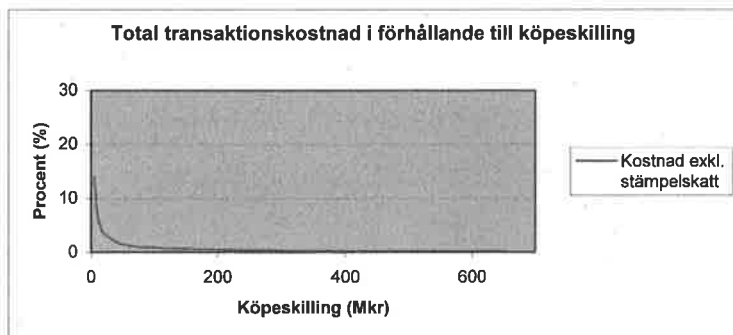


Diagram 5. Transaktionskostnader 50 % proportionella mot köpeskillingen, liten skala.

Exempelvis gäller för detta fall följande samband:

<u>Köpeskillning:</u>	<u>Transaktionskostnader exkl. stämpelskatt:</u>
5 Mkr	14,1 %
10 Mkr	7,1 %
20 Mkr	3,6 %
50 Mkr	1,5 %
100 Mkr	0,8 %
300 Mkr	0,3 %
600 Mkr	0,2 %

11.4 Fall 4-Transaktionskostnader 25 % proportionella mot köpeskillingen

I detta fall har 25 % av varje transaktionskostnad, förutom stämpelskatten, antagits vara beroende av köpeskillingen. Det medför att 75 % av varje kostnad är densamma vid varje köpeskillning. Med detta antagande har transaktionskostnaderna applicerats på olika köpeskillningar. Beräkningarna har gått till på samma sätt som exemplet i Fall 2 och med förutsättningar enligt fall 4 och med alla kostnader beaktade fås diagram 6 och diagram 7 nedan.

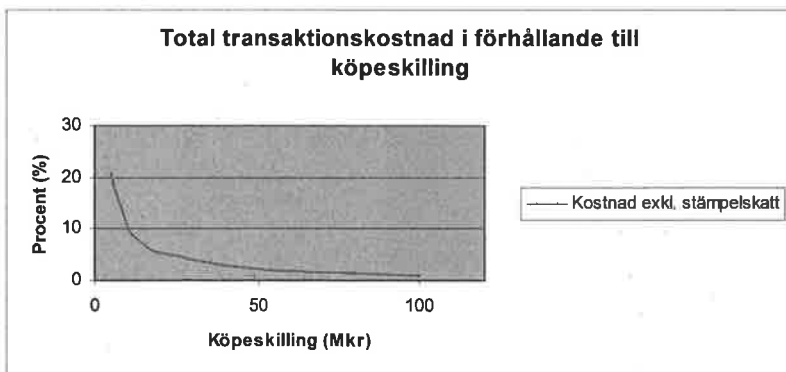


Diagram 6. Transaktionskostnader 25 % proportionella mot köpeskillingen, stor skala.

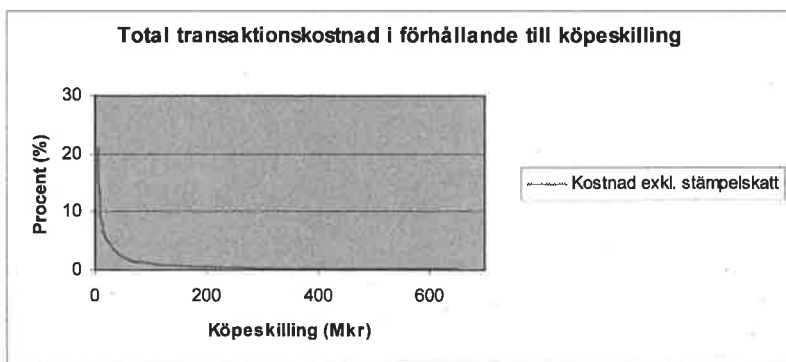


Diagram 7. Transaktionskostnader 25 % proportionella mot köpeskillingen, liten skala.

Exempelvis gäller för detta fall följande samband:

<u>Köpeskillning:</u>	<u>Transaktionskostnader exkl. stämpelskatt:</u>
5 Mkr	21,0 %
10 Mkr	10,5 %
20 Mkr	5,3 %
50 Mkr	2,2 %
100 Mkr	1,1 %
300 Mkr	0,4 %
600 Mkr	0,2 %

11.5 Fall 5-Transaktionskostnader helt oberoende av köpeskillingen

I detta fall har varje transaktionskostnad, förutom stämpelskatten, antagits vara helt oberoende av köpeskillingen. Det medför att alla kostnader är desamma vid varje köpeskillning. Med detta antagande har transaktionskostnaderna applicerats på olika köpeskillningar. Beräkningarna har gått till på samma sätt som exemplet i Fall 2 och med förutsättningar enligt fall 5 och med alla kostnader beaktade fås diagram 8 och diagram 9 nedan.

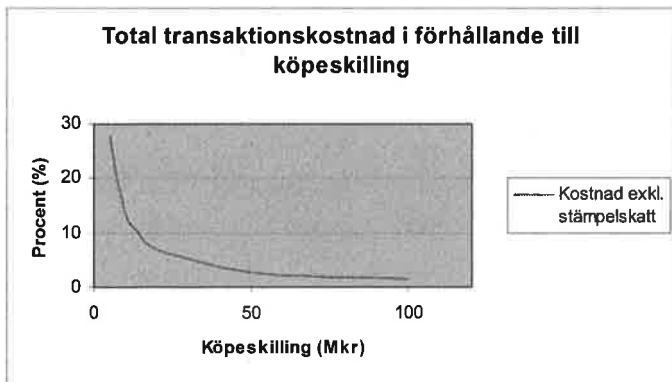


Diagram 8. Transaktionskostnader helt oberoende av köpeskillingen, stor skala.

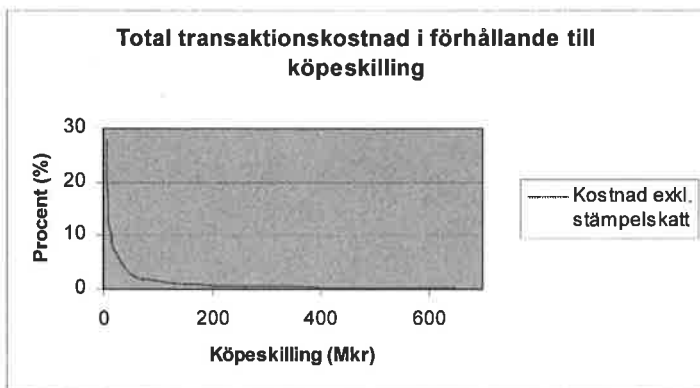


Diagram 9. Transaktionskostnader helt oberoende av köpeskillningen, liten skala.

Exempelvis gäller för detta fall följande samband:

<u>Köpeskillning:</u>	<u>Transaktionskostnader exkl. stämpelskatt:</u>
5 Mkr	27,9 %
10 Mkr	14,0 %
20 Mkr	7,0 %
50 Mkr	2,8 %
100 Mkr	1,4 %
300 Mkr	0,5 %
600 Mkr	0,2 %

11.6 Resultat

För att lättare kunna jämföra kurvornas utseende från de olika fallen ovan har kurvorna samlats i ett diagram, se diagram 10 nedan. Endast köpeskillningar upp till 100 Mkr har tagits med i diagrammet eftersom det är vid de låga köpeskillningarna märkbara skillnader mellan de olika fallen finns.

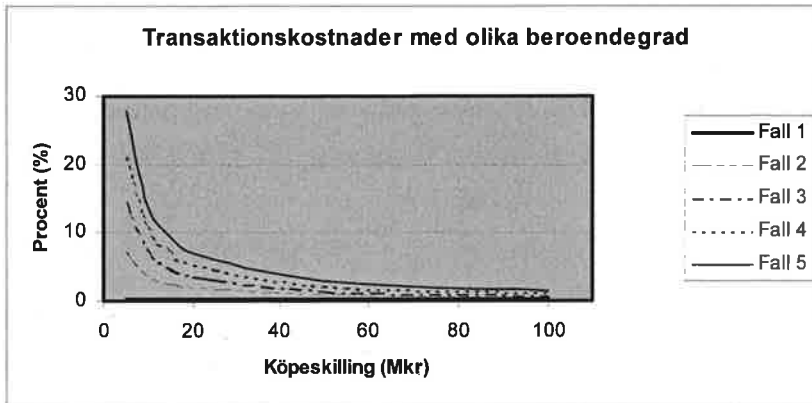


Diagram 10. Transaktionskostnader med olika beroendegrad, stor skala.

Som framgår av diagrammet, blir transaktionskostnaderna i samtliga fall, utom i Fall 1, relativt sett höga för låga köpeskillingar och relativt sett låga för höga köpeskillingar. Vidare gäller att ju högre köpeskillingen blir desto mindre ökar transaktionskostnaderna procentuellt sett.

11.7 Osäkerhet

Det faktum att endast ett köp använts som underlag för analysen utgör den främsta osäkerheten. Den osäkerhet som finns avseende innehåll och utförande av varje delmoment i transaktionsprocessen medför svårigheter att dra generella slutsatser. Vidare ger antagandet att alla transaktionskostnader i samband med ett fastighetsköp är lika beroende av köpeskillingen upphov till osäkerhet.

12 Slutsats

I och med resultatet av analysen har syftet, att med en fallstudie som utgångspunkt få en indikation av hur höga transaktionskostnaderna generellt sett är vid köp av fastighet, uppfyllts. Enligt intryck under arbetes gång är transaktionskostnaderna varken helt beroende eller helt oberoende av köpeskillingen. Av den anledningen anses Fall 1 och Fall 5 utgöra ytterligheter som inte visar en korrekt bild av verkligheten. P.g.a. de förenklingar som gjorts och den stora osäkerhet som råder kan inte heller Fall 2, Fall 3 och Fall 4 sägas utgöra en fullständigt korrekt bild av verkligheten men är mer realistiska än Fall 1 och Fall 5.

Den enda slutsats som därför kan dras är trenden att transaktionskostnaderna är relativt sett högre vid lägre köpeskillingar än vid högre köpeskillingar. Det är inte möjligt att dra några mer exakta slutsatser avseende hur höga transaktionskostnaderna generellt sett är.

Hypotesen som angavs i inledningen var att fastighetsbolag har fler moment och högre kostnader i samband med köp av fastighet än vad de själva hänför till transaktionen. Som framgick i kapitel 7 ansåg de intervjuade bolagen endast ett fåtal kostnader vara transaktionskostnader. I transaktionskostnadsmodellen visas att fler transaktionskostnader har kunnat identifieras och det kan därför konstateras att hypotesen stämmer. Skillnaderna mellan denna rapports resultat och fastighetsbolagens uppfattning om transaktionskostnader beror på olikheter i definitionen av transaktionskostnader. Den definition som tillämpas i denna rapport är, som angavs i inledningen, följande: transaktionskostnader är alla de möjliga kostnader som kan uppkomma i samband med köp av fastighet och som inte skulle ha funnits om köpet inte genomförts.

13 Egna reflektioner

När vårt examensarbete i skrivande stund är så gott som klart återstår det att redogöra för en del reflektioner som inte framgått tydligt i arbetet.

Eftersom ingenting tidigare finns publicerat om transaktionskostnader, behandlat ur denna rapports synvinkel, har det varit mycket svårt att få andra att förstå vilken information vi har velat ha, vilket gjorde att vi ifrågasatte om det var möjligt att genomföra en studie med de förutsättningar som rådde. Vi har, bland annat p.g.a. svårigheten att finna material, varit tvungna att justera examensarbetets syfte flera gånger. Detta faktum har resulterat i en del svårigheter och onödigt arbete. Trots svårigheterna har det varit en lärorik termin. Vi har dessutom lärt oss att arbeta på ett annat sätt än vad vi är vana vid att göra.

Angående arbetets innehåll finns en del saker vi har reflekterat över och som bör diskuteras. Vissa av de angivna momenten kan för köparen se ut att inte kosta något. Säljaren däremot kan ha haft en kostnad för momentet och ha reglerat köpeskillingen efter kostnaden. I så fall belastar det köparen indirekt. Ett exempel på en sådan kostnad är ränteskillnadsersättning. Om fastigheten är belastad med bundna lån och köparen har som krav att överta fastigheten obelånad, betyder det att säljaren löst in lånen och betalat ränteskillnadsersättning. Om så är fallet är det troligt att säljaren tagit det i beaktande vid bestämmande av köpeskillning. Ett annat exempel är då köparen har som krav att inte ta över personal. Det innebär att säljaren får stå för kostnaden att lösa ut personalen. Även denna kostnad borde säljaren reglera i köpeskillingen. Det är möjligt att resonera på liknande sätt även när det gäller andra kostnader.

Något som borde påverka transaktionskostnaderna är i vilken utsträckning det köpande fastighetsbolaget anlitar extern personal. Som framgick i fallstudien är Fastabs kostnad för exempelvis en intern jurist 700 kr per timme. Detta belopp kan jämföras med Sveriges genomsnittliga taxa för en advokat som uppgår till 1 500 - 2 500 kr per timme.

Det är med andra ord så att det finns en del faktorer som kan påverka transaktionskostnadernas storlek. De reflektioner som tagits upp anses av oss dock inte vara tillräckligt relevanta eller ens möjliga att behandla i rapporten.

14 Förslag till fortsatt forskning

Under arbetets gång har det dykt upp en del frågeställningar som inte har fått utrymme i denna rapport men som skulle vara intressanta att utreda.

- Hur skulle avkastningen påverkas med hänsyn tagen till samtliga kostnader i samband med ett fastighetsköp? Skulle en avkastningsberäkning med beaktande av samtliga kostnader i samband med köpet skilja sig från den avkastning som bolaget räknar med?

Denna undersökning är inte helt lätt att genomföra eftersom det troligtvis innebär stora svårigheter att få tag i de nödvändiga ekonomiska uppgifter som krävs. För ett fastighetsbolag är det inte önskvärt att både kostnader och intäkter delges utomstående eftersom det kan ge upphov till en del spekulationer och bolagsvärderingar av konkurrenter.

- Hur ser kostnadsbilden ut vid andra köp? Är det möjligt att dra mer generella slutsatser avseende transaktionskostnader vid fastighetsköp genom att undersöka köp på olika bolag eller flera köp på samma bolag?
- Hur höga är kostnaderna vid en transaktion ur säljarens perspektiv?

15 Källförteckning

15.1 Litteratur

- Collin, S-O, Aktiebolagets kontroll, Lund University Press, Lund, 1990
- Fastighetsnomenklatur, AB Svensk Byggtjänst, sjunde utgåvan, Stockholm, 1997
- Fastighetsvärdering, uppsatser 1989, SFF (Samfundet För Fastighetsvärdering)
- Fastighetsvärdering, uppsatser 1990, SFF (Samfundet För Fastighetsvärdering)
- Fastighetsvärdering, uppsatser 1991, SFF (Samfundet För Fastighetsvärdering)
- Grauers, F, Fastighetsköp, Juristförlaget i Lund, fjortonde upplagan, 1998
- Handbok för fastighetstaxering 2000, Riksskatteverket
- LMV-rapport 2001:2, Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet
- Malmström, Å och Agell, A, Civilrätt, Liber Ekonomi, femtonde upplagan, Malmö, 1997
- Valuation Board 1993-05-06, Valuation Guidelines

15.2 Lagtexter

- EG-direktiv, ministerrådets direktiv 77/187/EEG om tillnärmning av medlemsstaternas lagstiftning om skydd för arbetstagares rättigheter vid övergång av företag, verksamheter eller delar av verksamheter
- Jordabalken (1970:994), Svensk Lag 2002, Iustus förlag, femte upplagan, 2002
- Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter, Sveriges Rikes Lag 2002
- Miljöbalken (1998:808), Svensk Lag 2002, Iustus förlag, femte upplagan, 2002
- Proposition 1994/95:102 om övergång av verksamheter och kollektiva uppsägningar

15.3 Examensarbeteten

- Alvmur, P och Norberg, A, Transaktionsprocessen av kommersiella fastigheter, Institutionen för Infrastruktur, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm 2002
- Carling, K och Lundborg, V, Miljöstatusimplementering i ett fastighetsföretag, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, Lund 2000
- Landberg, L och Rudström, A, De nordiska huvudstädernas marknader för kontorsfastigheter, Institutionen för Infrastruktur, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm 2002

15.4 Internet

- www.castellum.se
- www.catella.se
- www.fastighetsindex.se
- www.fforum.se
- www.jw.se
- www.leimdorfer.se
- www.mandamus.se
- www.newsec.se
- www.pwcglobal.com
- www.realia.se
- www.tornet.se
- www.vasakronan.se
- www.wihlborgs.se

15.5 Årsredovisningar

- Castellum AB 2001
- Fastighets AB Tornet 2001
- Mandamus Fastigheter AB 2001
- Realia AB 2001

- Vasakronan 2001
- Wihlborgs Fastigheter AB 2001

15.6 Intervjuer

- Gustavsson Sten, chef Region Öresund, Vasakronan, Malmö
- Jarl Anders, projektchef, Wihlborgs Fastigheter AB, Malmö
- Meyer Andreas, fastighetsekonom, Vasakronan, Malmö
- Michelsen Alf, avdelningschef, Skanstornet AB, Malmö
- Silverbåge Anders, regionchef, Mandamus Fastigheter AB, Lund
- Sjöberg Staffan, regionchef, Realia AB, Lund
- Ström Göran, förvaltningschef, Briggen, Malmö

15.7 Övriga referenser

- Anehall Maj-Britt, Handelsbanken, Lund
- Bengtsson Ingemar, PhD Candidate, Nationalekonomiska institutionen
- Finansinspektionens författningssamling (FFFS 1994:30), Finansinspektionens allmänna råd om ränteskillnadsersättning mm. Vid förtida lösen av konsumentkredit med bunden ränta för bostadsändamål.
- Mildner Cecilia, Jur. Kand., avdelningen för fastighetsvetenskap, LTH

15.8 Örefererade källor

- Ahlbeck Thomas, Öhrlings PriceWaterHouseCoopers, Malmö
- Bejrums H och Lundström S, Fastighetsekonomi Hyresfastigheter, VM fastighetsekonomer, femte upplagan, 1996
- Bengtsson B, Speciell fastighetsrätt, Iustus förlag, sjunde upplagan, Uppsala, 1999
- Blanke Lars, NewSec, Stockholm
- Gustafsson Christina, Svenskt Fastighetsindex, Stockholm

- Häger B, Intervjuteknik, Liber, första upplagan, Stockholm, 2001
- Lundgren Ove, Forum Fastighetsekonomi, Malmö
- Lundahl U och Skärvad P-H, Utredningsmetodik för samhällsvetare och ekonomer, Studentlitteratur, andra upplagan, Lund, 1992
- Nilsson Christel, Forum Fastighetsekonomi, Malmö
- Nyman Lars-Erik, Leimdörfer, Stockholm
- Olsson Jarl, Catella SwedeBroker, Malmö
- Victorin Mattias, Leimdörfer, Stockholm
- Willert Carl-Magnus, Tekn. lic. i fastighetsekonomi, avdelningen för fastighetsvetenskap, LTH

16 Bilaga 1 – Beskrivning av intervjuade bolag

Catella SwedeBroker

Catella SwedeBroker har tillsammans med Catella Corporate Finance en verksamhet som omfattar corporate finance-tjänster och mäklari av fastigheter. Under 2001 var de rådgivare vid drygt 50 fastighetstransaktioner till ett värde av 17 Mdr. De större transaktionerna sker mestadels i storstadsregionerna samt i universitets- och regionorter som Linköping, Norrköping, Helsingborg, Umeå och Örebro. Under 2001 har Catella genomfört ca 100 hyresrättsombildningar i Storstockholm.⁵³

Leimdörfer

Leimdörfer är verksamt inom rådgivning i samband med fastighetsrelaterade affärer. Deras tre huvudsakliga affärsområden är rådgivning och medverkan i samband med överlåtelser av fastighetsbestånd eller större enskilda objekt, rådgivning i samband med fastighetsrelaterade Corporate Finance-affärer samt strategisk rådgivning vilket innefattar analyser av sammansättning och finansiering av fastighetsbestånd i syfte att maximera värdet för aktieägarna. Uppdragsgivarna är i huvudsak marknadsnoterade fastighetsbolag, institutionella kapitalförvaltare och andra större fastighetsägare. Leimdörfer har 22 anställda.⁵⁴

Svenskt Fastighetsindex

Svenskt fastighetsindex har som huvuduppgift att tillhandahålla ett tillförlitligt index över utvecklingen på fastighetsmarknaden. Utöver detta fastighetsindex har bolaget skapat en omfattande fastighetsdatabas med för branschen strategisk marknadsinformation om aktuella hyror, drift- och underhållskostnader, vakanser och nyuthyrning. Fastighetsindex medverkar dessutom till att sprida information om fastighetsmarknaden, vilket skapar större tilltro till fastighetsbranschen och bidrar till ett ökat intresse för fastighetsplaceringar. Bolaget fyller en viktig funktion i och med att de ger investerare en möjlighet att jämföra avkastning på fastighetsplaceringar med

⁵³ www.catella.se

⁵⁴ www.leimdorfer.se

avkastning för alternativa placeringar som aktier och obligationer samt att göra internationella jämförelser. Bolaget ser också till att öka kunskaperna om de cykliska förloppen på fastighetsmarknaden.⁵⁵

Newsec

Newsec är ett konsultbolag som sysslar med rådgivning i olika fastighetsfrågor. De olika affärsområdena är analys, transaktioner, fastighetsutveckling, uthyrning, investment management, förvaltning samt corporate services. NewSec är partnerägt och har 280 medarbetare i Stockholm, Göteborg, Malmö och Helsingfors. NewSec genomför försäljningar av såväl enstaka fastigheter som större fastighetsbestånd. I många fall sker transaktionerna genom bolagsöverlåtelser. Varje försäljning stöds av en för uppdraget skräddarsydd försäljningsstrategi. NewSec agerar som rådgivare till investerare på den nordiska fastighetsmarknaden. Detta omfattar alla aktiviteter från identifierande av förvävsobjekt till tillträde.⁵⁶

Forum Fastighetsekonomi

Forum fastighetsekonomi är ett konsultbolag som är specialiserade på fastighetsekonomi. Inriktningen är värdering och marknadsanalys, fastighetsutveckling samt rättsekonomi. Företaget har flera kontor över landet och känner därför till lokala förhållanden på respektive marknad. Företagets kunder är privata företag, offentliga sektorn samt enskilda personer.⁵⁷

Öhrlings PriceWaterHouseCoopers – Corporate Finance

Öhrlings PriceWaterHouseCoopers hjälper företag och dess ägare med rådgivning med fokus på analys, värdering och transaktioner. Deras kunder utgörs bland annat av börsnoterade fastighetsbolag, institutionella placerare, utländska investerare (fonder etc.), större privata fastighetsägare, brukare (industriföretag, organisationer etc.) samt

⁵⁵ www.fastighetsindex.se

⁵⁶ www.newsec.se

⁵⁷ www.fforum.se

stat, landsting och kommuner.⁵⁸

Mandamus Fastigheter AB

Mandamus Fastigheter AB:s affärsidé är att äga, utveckla och förvalta bostadsfastigheter med hög direktavkastning inom tillväxtområden i södra och mellersta Sverige. De ägde den 31 december 2001 307 fastigheter i Sverige och en i Tyskland. Marknadsvärdet vid samma tidpunkt var 6,5 Mdr och det bokförda värdet uppgick till 5,7 Mdr. Bostadsfastigheter utgör 85 % av det bokförda värdet. Fastigheterna finns främst i Storstockholm, Malmö/Lund, Storgöteborg och Halmstad. Bolaget är sedan våren 1998 noterat på Stockholmsbörsens O-lista. Antalet anställda är ca 170 stycken. Under 2001 förvärvade Mandamus 38 fastigheter till ett pris om 486 Mkr och sålde 26 fastigheter till ett pris om 207 Mkr.⁵⁹

Castellum AB – Briggen

Castellums AB:s affärsidé är att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med inriktning på bästa möjliga resultat- och värdetillväxt genom att med lokal närvaro på utvalda marknader i Sverige erbjuda lokaler och bostäder anpassade till hyresgästernas behov. Castellum är koncentrerat till fem tillväxtregioner: Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, västra Småland och Mälardalen. Castellumaktien är noterad på Stockholms Fondbörs O-lista. Castellum har sex lokala dotterbolag som äger och förvaltar fastigheterna. Beståndet består till större delen av kommersiella fastigheter men även av bostadsfastigheter. Den 30 juni 2002 ägde Castellum 510 fastigheter som var bokförda till 12,5 Mdr. Under 2001 sålde bolaget 43 fastigheter till ett pris om 506 Mkr och köpte 22 fastigheter till ett pris om 674 Mkr. Castellum har ca 180 anställda.

Briggen är ett dotterbolag till Castellum och deras fastigheter finns i Öresundsregionen. Beståndet består till större delen av kommersiella lokaler i främst Malmö, Lund och Helsingborg. Vid årsskiftet 2001/2002 bestod beståndet av 100 fastigheter (528 192 kvm) till ett bokfört värde av 3 129 Mkr. Briggen har 34 personer anställda.⁶⁰

⁵⁸ www.pwcglobal.com

⁵⁹ www.mandamus.se samt Mandamus årsredovisning 2001

⁶⁰ www.castellum.se samt Castellums årsredovisning 2001

Fastighets AB Tornet – SkansTornet AB

Fastighets AB Tornet är organiserat i fem dotterbolag som äger och förvaltar koncernens fastigheter. Tornet är börsnoterat och har fastigheter koncentrerade till Stockholm, Göteborg, Malmö/Öresund, Uppsala, Linköping och Västerås. Tornet äger 522 fastigheter (våren 2002). Fastigheternas bokförda värde var i slutet av 2001 ca 16 Mdr. Tornets affärsidé innebär kortfattat att företaget ska äga och förvalta fastigheter i svenska storstäder med ekonomisk tillväxt. Under 2001 sålde Tornet 100 fastigheter för 2 053 Mkr. Bolaget köpte fastigheter för 902 Mkr. Antalet anställda är ca 250 personer.

Skanstornet AB är ett tornets dotterbolag och är koncentrerat till orterna Göteborg, Karlstad och Malmö. I slutet av 2001 ägde Skanstornet 118 fastigheter till ett bokfört värde av 3,7 Mdr. Under 2001 förvärvade Skanstornet fastigheter för 370 Mkr och sålde 38 fastigheter för 400 Mkr.⁶¹

Vasakronan

Vasakronan äger fastigheter som är koncentrerade till Stockholm/Uppsala, Malmö/Lund, Göteborg och Linköping och satsar på att ha en stark lokal position på respektive marknad. Inriktningen är kommersiella lokaler, främst kontor. Beståndets omfattar 184 fastigheter (augusti 2002). Fastigheternas bokförda värde var vid årsskiftet 2001/2002 23 Mdr. Bolaget är ej börsnoterat. Ägare är den svenska staten. Vasakronans affärsidé är att vara ledande på utvalda marknader för kommersiella lokaler, främst kontor, i Sverige. Under 2001 såldes fastigheter för 6 506 Mkr, bestående av främst tre stora affärer. Bolaget köpte 17 fastigheter för 5 187 Mkr. All förvaltning sker i egen regi. Vasakronan har ca 330 anställda.⁶²

Realia AB

Realias AB:s affärsidé är att förvärva, förvalta, utveckla och avyttra fastigheter i Sverige så att verksamheten ger en långsiktigt hög och stabil avkastning. Bolaget äger för närvarande (hösten 2002) 334 fastigheter (1,1 miljon kvm) vilka utgörs till 55 procent av kommersiella lokaler och till 45 procent av bostäder. Beståndet är koncentrerat till

⁶¹ www.tornet.se samt Tornets årsredovisning 2001

Storstockholm, Lund, Norrköping, Karlstad och Gävle. Under 2001 förvärvade Realia tre fastigheter till ett värde av 23 Mkr och avyttrade elva fastigheter för 352 Mkr. Marknadsvärdet var den 31 december 2001 5,4 Mdr och översteg därmed bokfört värde med 602 Mkr. Realia är börsnoterat på NGM (Nordic Growth Market) och ansöker om notering på Stockholmsbörsens O-lista. Bolaget har 90 anställda.⁶³

Wihlborgs Fastigheter AB

Wihlborgs Fastigheter AB är ett börsnoterat fastighetsbolag som äger fastigheter till ett bokfört värde av 20,7 Mdr (juni 2002). Bolaget har ca 170 anställda. Förvaltning sker i egen regi. Bolagets affärsidé är att verka på ett begränsat antal väl fungerande delmarknader med hög tillväxt i Stockholms- och Öresundsregionerna. Under 2001 sålde bolaget 117 fastigheter för 2,7 Mdr. Bolaget köpte 96 fastigheter för 3,1 Mdr. Wihlborgs satsar på att fokusera beståndet på kommersiella fastigheter. Wihlborgsaktien är noterad på Stockholmsbörsens O-lista.⁶⁴

⁶² www.vasakronan.se samt Vasakronans årsredovisning 2001

⁶³ www.realia.se samt Realias årsredovisning 2001

⁶⁴ www.wihlborgs.se samt Wihlborgs årsredovisning 2001

17 Bilaga 2 – Frågeformulär

1. Hur många transaktioner kommer ni i kontakt med per år?
2. Vilken typ av fastigheter avseende storlek och lokaltyp arbetar ni med?
3. Hur definierar du transaktionskostnader i samband med fastighetsköp?
4. Om man utgår från köparens perspektiv, hur omfattande är hela transaktionsprocessen från början till slut, dvs. vilka moment ingår? Här menar vi allt som har med transaktionen att göra.

Vid svar att transaktionsprocessen slutar vid tillträdet ställs fråga 5.

5. Kan det tänkas att transaktionsprocessen fortsätter efter tillträdet? I så fall, vilka moment ingår och vilka kostnader medför det?
6. Hur går varje ingående moment i transaktionsprocessen till?
7. Tror du att små och stora bolag har olika syn på transaktionskostnader?
8. Upplever du transaktionskostnaderna som höga?
9. Kalkylerar ni med transaktionskostnaderna när ni köper fastigheter?



Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

Department of
Technology and Society
Lund University
P.O. Box 118
SE 221 00 Lund